

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2886/2014

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti (též tržní) bytové jednotky č. 517/3 v objektu čp. 517/19, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1052 na katastrálním území Strašnice.

Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 517/3 v objektu čp. 517/19, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1052 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 517/3
Adresa předmětu ocenění: Saratovská 517/19
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16842 ze dne 10.6.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16835 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 0 + 1 o velikosti 27.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m². Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Saratovská, která je spojnicí mezi ulicemi Černokostelecká a V Olšinách. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice s výhledem do sportovního tenisového areálu. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvají). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený v kombinaci rovné střechy a pultové s arkýřem do ulice s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách ze dvou třetin prosklené jednoduché dveře v prosklené jednoduché stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře dřevěné původní plné s prosvětlujícími okénky a nadsvětlíkem, zádveří se schody uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Na mezipodestách hasičské přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu (novější s barevným odstínem). Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 17 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/3

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, ve spíži dřevěné jednoduché, dveře původní dřevěné plné a prosklené (pokoj) do dřevěných zárubní do koupelny a spíže nižší, vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji, předsíni a spíži lino, v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena WC mísou kombi, vanou a umyvadlem s obkladem stěn (2006). V kuchyni obklady ke kuchyňské lince a je vybaven pouze volně stojícím plynovým sporákem (2006). Vytápění topidlem WAW (2000), ohřev vody průtokovým ohřívačem (2006). Bytová jednotka je v původním stavu, v roce 2006 byly provedeny stavební úpravy hygienického zázemí. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1052

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1052	261,00	4 260,00	1 111 860,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 111 860,-

Pozemek parc.č. 1052 - zjištěná cena = 1 111 860,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1052 = 1 111 860,-Kč

1 111 860,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 111 860,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	40 167,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
Koupelna + WC:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
pokoj:	20,00 * 1,00 =	20,00 m ²
spíž:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>27,40 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná – zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - za domem 4 garáže	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ do vnitrobloku - před oknem vedlejší jednopodlažní stavba	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC mísa kombi	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky pouze volně stojící plynový sporák	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,592}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než	II	-0,03

nabídka - situovaná v 1.NP		
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - stanice tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká k metru Starostrašnická nebo Želivského	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 40\,167,- \text{ Kč/m}^2 * 0,592 = 23\,778,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 27,40 \text{ m}^2 * 23\,778,86 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 631\,108,45 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{631\,108,45 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 111 860,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 274 / 7 187

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,111\,860,- \text{ Kč} * 274 / 7\,187 = 42\,388,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 42\,388,99 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka č. 517/3 - zjištěná cena

= 673 497,44 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/3

673 497,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

673 497,40 Kč

Celkem

673 497,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

673 497,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 517/3

673 497,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

673 497,40 Kč

Celkem

673 497,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

673 497,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

673 500,- Kč

slovy: Šestsetšedesátřitisícpětset Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Počernická garsonka 28 m² , velmi dobrý stav, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep,
6 500,-Kč/měs (232,-Kč/m²)

Tuklatská garsonka 27 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 12.NP dům po rekonstrukci, sklep, spíž
6 500,-Kč/měs (241,-Kč/m²)

Vykáňská 1 + kk 25 m² byt po renovaci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
8 000,-Kč/měs (320,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 264,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.85 = 225,-Kč/m²

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$27.40 \text{ m}^2 \times 225,-\text{Kč/m}^2 = 6\,165,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 100,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 5\,100,-\text{Kč} = 61\,200,-\text{Kč}$$

$$C_v = 61\,200 / 8 \times 100 = 765\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 765 000,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Inzerované nabídky :

Voděradská 1 + kk 27 m², v 1.NP , v dobrém stavu částečná rekonstrukce, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 420 000,-Kč (52 593,-Kč/m²)

Nad Primaskou 1 + kk 30 m², v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
1 890 000,-Kč (63 000,-Kč/m²)

Černokostelecká garsonka 26 m², v 4.NP s výtahem, velmi dobrý po rekonstrukci, sklep
1 300 000,-Kč (50 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 55 198,-Kč/m² x k_{redukcepramenuceny} 0.85
= 46 918,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 46 000,-Kč/m²

$$46 000,-Kč/m^2 \times 27.40 m^2 = 1 260 400,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1(kk) v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 260 400,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 441/2013 Sb.	673 497,-Kč
Výnosová metoda	765 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 260 400,-Kč

$$CO = (673 497 + 765 000 + 1 260 400) / 3 = 644 887,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **645 000,-Kč**

(slovy : šestsetčtyřicetpětKč)

V Praze 24.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2886/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2886/2014.