

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2887/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.382/10 v objektu čp. 382/25, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196/2 a 1196/1 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 23.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 382/10 v objektu čp. 382/25, ulice Saratovská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1196/2 a 1196/1 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 382/10
Adresa předmětu ocenění: Saratovská 382/25
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 22.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16823 ze dne 23.6.2014
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.16823 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 2 + 1 o velikosti 67,80 m² + balkon 3.10 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 2.30 m². Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Saratovská, která je kolmá na ulici Černokosteleckou. Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do poměrně klidné ulice. 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 šesti nadzemními podlažími s výtahem (nový), zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna původní dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní prosklené drátěným sklem udržované, zádveří uzavřeno lítacími prosklenými dveřmi, schody teracové, podlahy podest z dlažby. Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými dveřmi v prosklené stěně (jednoduchá dřevěná). Na chodbě hydrant nebo hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu ošetřena zpevňujícím nátěrem, soklová část původní. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 28 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 382/10

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. 382/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a spíže, balkonu. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Okna dřevěná zdvojená, dveře původní plné a prosklené do ocelových zárubní, atriové okno na balkon dřevěné zdvojené, mezi předsíní a halou dřevěná zárubeň, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji s balkonem koberec na parkety, druhý pokoj parkety (vyžadující renovaci) v kuchyni, WC a předsíní PVC, v koupelně původní dlažba, ve spíži a komoře původní dlažba, v hale dlažba neodborně položena (cca 80 léta). Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady skleněnými, WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena původní linkou polepenou tapetou bez dřezu s plynovým sporákem (2000), původní obklady bez digestoře. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky 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	1196/3	279,00	4 260,00	1 188 540,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1196/1	276,00	4 260,00	1 175 760,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 364 300,-

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 - zjištěná cena = 2 364 300,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1196/2 a 1196/1 = 2 364 300,-Kč
2 364 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 364 300,- 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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m ²
předsíň:	19,10 *	1,00 =	19,10 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,30 *	1,00 =	17,30 m ²
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
komora v bytě:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
balkon:	3,10 *	0,17 =	0,53 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>68,33 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NPs výtahem	III	0,05
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj na západ, kuchyň a pokoj západ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon, komora a sklepní kóje k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,504}$$

i = 1

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka - byt v 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,01
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 Černokostelecká, metro nebo tramvaj, autobus Starostrašnická	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 40 167,- Kč/m² * 0,504 = 20 244,17 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,33 m² * 20 244,17 Kč/m² * 0,940 * 0,999 = 1 298 986,80 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 298 986,80 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 364 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 678 / 19 230

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 364 300,- Kč * 678 / 19 230 = 83 359,10 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 83 359,10 Kč

Bytová jednotka č. 382/10 - zjištěná cena

= 1 382 345,90 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 382/10 1 382 345,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 382 345,90 Kč

Celkem 1 382 345,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 382 345,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 382/10 1 382 345,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 382 345,90 Kč

Celkem 1 382 345,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 382 345,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 382 350,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistaosmdesátdvatisíctřistapadesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Nučická 2 + 1 65 m² , velmi dobrý stav po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, vybavení ,
sklep,
13 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Na Padesátém 2 + 1 65 m² po rekonstrukci, s vybavením v 1.NP dům po rekonstrukci, sklep,
spíž
12 500,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Krupská 2 + 1 68 m² byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
11 000,-Kč/měs (162,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 185,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 157,-Kč/m²

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

$$67.80 \text{ m}^2 + 3.10/2 \text{ m}^2 = 69.35 \text{ m}^2 \times 125,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 8\,669,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,500,-\text{Kč} = 90\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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 :

U kombinátu 2 + 1 65 m², v 4.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 490 000,-Kč (41 500,-Kč/m²)

Bečvářova 2 + 1 /L 73 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
2 990 000,-Kč (40 959,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1/B 70 m², v 3.NP, velmi dobrý stav po částečné rekonstrukci, bez výtahu, sklep
2 750 000,-Kč (39 286,-Kč/m²)

Kralická 2 + 1 62 m² v 2.NP bez výtahu, balkon, dobrý stav po částečné rek. , sklep
2 700 000,-Kč (43 548,-Kč)

Průměrná cena za m² činí : 41 323,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 125,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 34 000,-Kč/m²

$$34\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 69.35 \text{ m}^2 = 2\,357\,900,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 357 900,-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.	1 382 346,-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 357 900,-Kč

$$\text{CO} = (1\,382\,346 + 1\,125\,000 + 2\,357\,900) / 3 = 1\,621\,749,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 622 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetdvacetdvatisícKč)

V Praze 23.6.2014

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. 2887/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2887/2014.