

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3134/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1796/17 v objektu čp. 1796/6, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49 a 3118/112 na katastrálním území Strašnice.

Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 16.3.2015 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

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

V Praze 19.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1796/17 v objektu čp. 1796/6, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49,3118/112 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1796/17
Adresa předmětu ocenění: Ke Strašnické 1796/6
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16185 ze dne 11.3.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.16185 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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 45.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je řadovým domem situovaným v bloku bytových domů při ulici Ke Strašnické a Průběžné. Jedná se o frekventovanou oblast s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Ke Strašnické. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná (v době ocenění převážně s ukončeným provozem) , nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvajů vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Před domem bez možnosti zaparkování. Jedná se o okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími včetně půdní vestavby s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená na chodbách plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, zádveři s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové a do sklepa betonové, podlahy chodby a mezipodestových prostor teracové. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu v dobré stavu břizolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1796/17

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., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - dům v blízkosti velmi frekventované křižovatky Průběžná V Korytech Ke Strašnické	I	-0,10

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,890$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,890$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1796/17

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. Okna dřevěná zdvojená, dveře do spíže, WC a koupelny hladké plné a do kuchyně pouze ocelová zárubeň, dveře pokoje prosklené dvoukřídle do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji a předsíni parkety, v kuchyni, koupelně, spíži původní dlažba, na WC PVC. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou pouze s obkladem stěn, WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s obkladem stěn. Kuchyň vybavena starší linkou s dřezem a plynovým sporákem s obkladem stěn. Vytápění ústřední (litinové radiátory). Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 74.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/49	391,00	3 420,00	1 337 220,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/112	121,00	3 420,00	413 820,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					1 751 040,-

Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 - zjištěná cena = 1 751 040,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/49 a 3118/112 = 1 751 040,-Kč

1 751 040,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 751 040,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
předsíň:	4,40 *	1,00 =	4,40 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	26,30 *	1,00 =	26,30 m ²
spíž:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			45,10 m ²

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	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň severozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,657}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,890

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 35 452,- Kč/m² * 0,657 = 23 291,96 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,10 m² * 23 291,96 Kč/m² * 1,000 * 0,890 = 934 915,98 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **934 915,98 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 751 040,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 451 / 10 485

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,751\,040,- \text{ Kč} * 451 / 10\,485 = 75\,318,94 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 75 318,94 Kč

Bytová jednotka č. 1796/17 - zjištěná cena = **1 010 234,92 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1796/17

1 010 234,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 010 234,90 Kč

Celkem

1 010 234,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 010 234,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1796/17

1 010 234,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 010 234,90 Kč

Celkem

1 010 234,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 010 234,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 010 240,- Kč

slovy: Jedenmiliondesettisícdvěstěčtyřicet 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Průběžná 1 + 1 48 m² , dobrý udržovaný stav, v 3.NP s výtahem, kompletní vybavení standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (188,- Kč/m²)

Věšínova 1 + 1 45 m² byt po , s vybavením , s výtahem v 4.NP dům v dobrém stavu, sklep, spíž
7 900,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Na Třebešíně 1 + 1 44 m² byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep, nevybavený
12 000,-Kč/měs (273,-Kč/m²)

-
Průměrná cena za m² v nabídce činí : 212,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 180,-Kč/m²

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

$$45.10 \text{ m}^2 \times 170,-\text{Kč/m}^2 = 7\,667,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 100,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,100,-\text{Kč} = 85\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 85\,200 / 8 \times 100 = 1\,065\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 065 000,-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 :

Ke Strašnické 1 + 1 49 m², v 3.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný částečně rekonstruovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 200 000,-Kč (44 897,-Kč/m²)

V Olšinách 1 + 1 49 m², v 3.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
2 150 000,-Kč (43 876,-Kč/m²)

Svojetická 1 + 1 42 m², 4.NP bez výtahu, balkon, velmi dobrý po rekonstrukci, sklep
2 195 000,-Kč (52 262,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 47 012,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 39 960,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 39 000,-Kč/m²

$$39\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 45.10\text{ m}^2 = 1\,758\,900,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 758 900,-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 199/2014 Sb.	1 010 235,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 758 900,-Kč

$$CO = (1\,010\,235 + 1\,065\,000 + 1\,758\,900) / 3 = 1\,278\,045,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 278 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěšedesátosmtisícKč)

V Praze 19.3.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3134/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3134/2015.