

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3135/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1796/24 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 18.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1796/24 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.1796/24
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. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.70 m², který není započítán do podlahové plochy bytu. 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 tramvají 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 podlažními včetně půdní vestavby s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s arkýří 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 dobrém 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. 1796/24

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. 1796/24

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání nezapočítaný do podlahové plochy bytové jednotky umístěný v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře do spíže, WC a koupelny hladké plné a do kuchyně prosklené do ocelových zárubní, dveře pokoje prosklené dvoukřídle do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety, v kuchyni, koupelně, WC a spíži původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou pouze s nátěrem stěn omyvatelným, WC s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena starou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem bez obkladu stěny. Vytápění ústřední (litinové radiátory). Bytová jednotka je v původním stavu vyžadující rozsáhlejší 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 - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň severozápad	III	0,03
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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep níže - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde 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 62 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,525}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,890

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,525 = 18\,612,30 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 45,10 \text{ m}^2 * 18\,612,30 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,890 = 747\,079,11 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **747 079,11 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. 1796/24 - zjištěná cena = **822 398,05 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1796/24

822 398,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

822 398,10 Kč

Celkem

822 398,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

822 398,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1796/24

822 398,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

822 398,10 Kč

Celkem

822 398,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

822 398,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

822 400,- Kč

slovy: Osmsetdvacetdvatisícčtyřista 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) .

$$45.10 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč/m}^2 = 7\,216,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 700,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,700,-\text{Kč} = 80\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 80\,400 / 8 \times 100 = 1\,050\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 050 000,-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 38 000,-Kč/m²

$$38\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 45.10\text{ m}^2 = 1\,713\,800,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 713 800,-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.	822 398,-Kč
Výnosová metoda	1 050 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 713 800,-Kč

$$CO = (822\,398 + 1\,050\,000 + 1\,713\,800) / 3 = 1\,195\,399,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 195 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstodevadesátpěttisícKč)

V Praze 18.3.2015

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. 3135/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3135/2015.