

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3020/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 960/8 v objektu čp. 960/35, ulice Starostrašnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1011 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 20.1.2015 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 20.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 960/8 v objektu čp. 960/35, ulice Starostrašnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1011 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.960/8
Adresa předmětu ocenění: Starostrašnická 960/35
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 19.1.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 17369 ze dne 19.1.2015
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.17369 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 52.80 m² + lodžie 1.6 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.50 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Starostrašnická v její konečné části v blízkosti metra Starostrašnická. Jedná se o zástavbu bytových domů a vilové čtvrti. Průčelí domu je situované do ulice s provozem tramvají a zákazem vjezdu vozidel. Občanská vybavenost výborná v celé délce Starostrašnické a přilehlých ulicích drobné prodejny, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo Eden, v docházkové vzdálenosti Billa. Zastávka tramvaje Starostrašnická, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost výborná v místě metro. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené, chodbové uzavírající zádveři prosklené tzv.lítací původní, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda domu v dobrém stavu (cca. 10 let). Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v polovině čtyřicátých let. Budova obsahuje 8 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky (obchody)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/8

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	II	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	IV	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 - MHD – centrum obce - metro Starostrašnická, tramvaj	IV	0,03
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 zvyšující cenu - v blízkosti stanice metra	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,120$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,120$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka dle skutečného stavu sestává z pokoje, pokoje, který byl původně kuchyní, spíže, WC, předsíně a koupelny s kuchyňskou linkou. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna plastová, okno koupelny (do světlíku) dřevěné jednoduché, dveře původní do dřevěných zárubní, vstupní dveře původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni (pokoj) PVC, ve spíži a ložnici původní dlažba, na WC v koupelně a předsíni teraco. Koupelna vybavena malým umyvadlem a vanou s novějšími obklady (2010) a plechovou linkou s dřezem (nepoužitelná), WC s nádržkou s nižším obkladem stěn. Vytápění WAW - 2 ks (2002) a ohřev vody karmou (2011). V bytové jednotce byly provedeny drobné stavební opravy. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1011

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1011	254,00	6 560,00	1 666 240,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 666 240,-

Pozemek parc.č. 1011 - zjištěná cena = 1 666 240,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1011 = 1 666 240,-Kč

1 666 240,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 666 240,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 80 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 35 452,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,60 *	1,00 =	14,60 m ²
předsíň:	9,70 *	1,00 =	9,70 m ²
koupelna:	4,00 *	1,00 =	4,00 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
lodžie:	1,60 *	0,20 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>53,12 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - západ a východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, malé umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - 2 ks WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Významně snižující cenu - plechová linka ve špatném stavu umístěna v koupelně, mapy po zatékání stropní konstrukcí v rohové části pokoje	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,589}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku $I_P = 1,120$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,589 = 20\,881,23 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,12 \text{ m}^2 * 20\,881,23 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,120 = 1\,242\,316,25 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 242 316,25 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 666 240,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 528 / 5 937

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,666\,240,- \text{ Kč} * 528 / 5\,937 = 148\,185,06 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 148 185,06 Kč

Bytová jednotka č. 960/8 - zjištěná cena = **1 390 501,31 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/8 1 390 501,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 390 501,30 Kč

Celkem 1 390 501,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 390 501,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 960/8 1 390 501,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 390 501,30 Kč

Celkem 1 390 501,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 390 501,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 390 500,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistadevadesáttisícpětset 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 2/2014-ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Za Třebešínem 1 + 1 50 m² , velmi dobrý stav, v 3.NP výtah, vybavení standard, sklep,
5 500,-Kč/měs (110,-Kč/m²)

Ke Strašnické 1 + 1 50 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 2.NP, výtah, sklep, spíž
12 500,-Kč/měs (250,-Kč/m²)

U Hráze 2 + kk 56 m² byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
13 000,-Kč/měs (232,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 197,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 168,-Kč/m²

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

$$52.80 + 1.60/2 \text{ m}^2 = 53.60 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 7\,657,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 800,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,800,-\text{Kč} = 81\,600,-\text{Kč}$$

$$C_v = 81\,600 / 8 \times 100 = 1\,020\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 :

V Olšinách 2 + kk 50 m², v 4.NP bez výtahu, velmi dobrém stavu s rekonstrukcí, sklep,
Objekt jako celek v dobrém stavu
2 350 000,-Kč (47 000,-Kč/m²)

Saratovská 2 + kk 52 m², v 4.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep dům v
dobrém stavu
2 450 000,-Kč (47 115,-Kč/m²)

Kralická 1 + 1 49 m² v 4.NP bez výtahu, dobrý stav udržovaný, sklep
2 200 000,-Kč (44 898,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 46 338,-Kč/m² x Knabídky(redukce pramenu ceny) 0.85
= 39 387,-Kč

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 35 000,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 53.60\,\text{m}^2 = 1\,876\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 v Praze 10 - 1 950 000,-Kč a 2 + 1 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 876 000,-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.	1 390 501,-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 876 000,-Kč

$$CO = (1\,390\,501 + 1\,020\,000 + 1\,876\,834) / 3 = 1\,428\,834,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 429 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřístadvacetdevět tisíc Kč)

V Praze 20.1.2015

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. 3020/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3020/2015.