

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3032/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1798/2 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50 a 3118/51 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 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 e 2 vyhotoveních.

V Praze 23.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1798/2 v objektu čp. 1798/43, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/50,3118/51 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1798/2
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1798/43
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 23.1.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16869 ze dne 20.1.2015
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.16869 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 3 + 1 o velikosti 84.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.5 m², který není započítán do podlahové plochy bytu. Bytový dům je rohovým domem situovaným v bloku bytových domů při křižovatce, kterou tvoří ulice Průběžná, V Korytech a Ke Strašnické. Jedná se o frekventovanou křižovatku s provozem tramvaje v Průběžné. Průčelí domu se vstupem je situované do Průběžné. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje v blízkosti vchodu do domu v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvaj vlakové nádraží Praha hlavní nádraží - Benešov. Nejbližší metro Skalka nebo Starostrašnická. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o

okrajovou část obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Okna dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, zádveří s teracovými schody a teracovou dlažbou uzavřeno tzv. lítacími dveřmi v prosklené stěně. Schody teracové, podlahy chodby a mezipodestových prostor z teracové dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroje. Fasáda domu v dobré stavu břizolitová spodní část v úrovni prvního podlaží ošetřena novým nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o dvě budovy se samostatnými popisnými čísly. Objekt obsahuje 21 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/2

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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - skutečnost neodpovídá prohlášení - není balkon k užívání, WC samostatné a je spíž	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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 - rohový dům při	I	-0,10

velmi frekventované křižovatce Průběžná V Korytech

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,801}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC a balkonu k užívání dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - tři pokoje, kuchyň, předsíň, spíž, WC, koupelna. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v předsíni PVC, v kuchyni, koupelně, WC a spíži dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obkladem stěn do úrovně zárubně dveří, WC kombi obklady nízké, ve spíži připraveno napojení na pračku. Kuchyň bez vybavení pouze rozvody a obklad. Vytápění ústřední, osazeny původní litinová tělesa. V bytové jednotce byla prováděná údržba, spíž, koupelna a WC z roku 2009. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51

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	3118/50	181,00	3 420,00	619 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/51	318,00	3 420,00	1 087 560,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					1 706 580,-

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 - zjištěná cena = 1 706 580,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/50 a 3118/51 = 1 706 580,-Kč

1 706 580,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 706 580,- 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:	20,40 *	1,00 =	20,40 m ²
předsíň:	9,00 *	1,00 =	9,00 m ²
koupelna s WC:	8,30 *	1,00 =	8,30 m ²
pokoj:	20,50 *	1,00 =	20,50 m ²
pokoj:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>84,50 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	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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje jihozápad do ulice Průběžná na křižovatku a kuchyň na severozápad do ulice Ke Strašnické	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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 62 let:

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

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,645}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,645 = 22\,866,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,50 \text{ m}^2 * 22\,866,54 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 0,890 = 1\,547\,710,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 547 710,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 706 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 845 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,706\,580,- \text{ Kč} * 845 / 14\,557 = 99\,063,- \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 99 063,- Kč

Bytová jednotka č. 1798/2 - zjištěná cena = 1 646 773,33 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/2 1 646 773,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 646 773,30 Kč

Celkem 1 646 773,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 646 773,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/2 1 646 773,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 646 773,30 Kč

Celkem 1 646 773,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 646 773,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 646 770,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetšesttisícsemsetsemdesát 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 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Průběžná 3 + 1 80 m² , dobrý udržovaný stav, v 3.NP s výtahem, kompletní vybavení standard, sklep,
10 000,-Kč/měs (125,-Kč/m²)

Ke Strašnické 3 + 1 87 m² byt po částečné rekonstrukci, s vybavením , bez výtahu v 1.NP dům v dobrém stavu, sklep, spíž
13 500,-Kč/měs (155,-Kč/m²)

Kružberská 3 + 1 80 m² byt po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
12 000,-Kč/měs (150,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 143,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 122,-Kč/m²

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

$$84.50 \text{ m}^2 \times 110,-\text{Kč/m}^2 = 9\,295,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8\,500,-\text{Kč} = 102\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 102\,000 / 8 \times 100 = 1\,275\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 275 000,-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 :

Krupská 3 + 1/B 80 m², v 4.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný částečně rekonstruovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
3 500 000,-Kč (43 750,-Kč/m²)

Průběžná 3 + 1/B 89 m², v 2.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, sklep dům v dobrém stavu
3 300 000,-Kč (37 079,-Kč/m²)

Průběžná 3 + 1/B 89.5 m², v 1.NP bez výtahu, dobrý po rekonstrukci, sklep
3 499 000,-Kč (39 095,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 39 975,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 33 978,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 33 000,-Kč/m²

$$33\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 84.50 \text{ m}^2 = 2\,788\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 3 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 788 500,-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.	1 646 773,-Kč
Výnosová metoda	1 275 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 788 500,-Kč

$$\text{CO} = (1\,646\,773 + 1\,275\,000 + 2\,788\,500) / 3 = 1\,903\,424,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 903 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsettříKč)

V Praze 23.1.2015

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. 3032/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3032/2015.