

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3031/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1798/3 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 ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1798/3 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.1798/3
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 2 + 1 o velikosti 65.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 5.40 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 zděná 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. 1798/3

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 spoluhl. 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

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, do pokoje a spíže chybí, dveře do koupelny prasklé bez kování, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích a předsíni parkety vyžadující renovaci, v kuchyni část PVC na původní dlažbu, v koupelně, WC a spíži dlažba. V koupelně chybí dlažba po rohové vaně. Koupelna a WC bez vybavení s obklady stěn a otvory ve stropním podhledu, ve spíži napojení na pračku. Kuchyň bez vybavení pouze rozvody a obklad. Vytápění ústřední, osazeny původní litinová tělesa. Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší 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:	17,50 *	1,00 =	17,50 m ²
předsíň:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m ²
pokoj:	8,00 *	1,00 =	8,00 m ²
spíž:	1,70 *	1,00 =	1,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,70 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň do ulice Ke Strašnické severozápad a druhý pokoj severozápad	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 - Významně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně, vana, umyvadlo a WC mísa	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,470}$$

i = 1

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,470 = 16\,662,44 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,70 \text{ m}^2 * 16\,662,44 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 0,890 = 876\,872,57 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 876 872,57 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 706 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 657 / 14 557

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,706\,580,- \text{ Kč} * 657 / 14\,557 = 77\,022,95 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 77 022,95 Kč

Bytová jednotka č. 1798/3 - zjištěná cena = 953 895,52 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/3 953 895,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 953 895,50 Kč

Celkem 953 895,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 953 895,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1798/3 953 895,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 953 895,50 Kč

Celkem 953 895,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 953 895,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 953 900,- Kč

slovy: Devětsetpadesátřitisícdevětset 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 900,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Za poštou 2 + 1 60 m² , po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, kompletní vybavení standard, sklep,
9 999,-Kč/měs (167,-Kč/m²)

Sluštická 2 + 1 70 m² byt po kompletní rekonstrukci, bez vybavení , bez výtahu v 2.NP
dům v dobrém stavu, sklep, spíž
12 500,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

V Olšinách 2 + 1 65 m² byt po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep, částečně vybavený
10 000,-Kč/měs (154,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 167,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 142,-Kč/m²

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

$$65.70 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 7\,884,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 7\,000,-\text{Kč} = 84\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 84\,000 / 8 \times 100 = 1\,050\,000,-\text{Kč}$$

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 :

Škvorecká 2 + 1 69 m², v 2.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný částečně rekonstruovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 799 000,-Kč (40 565,-Kč/m²)

Průběžná 2 + 1/B 67 m², v 2.NP bez výtahu, původní udržovaný stav, sklep dům v dobrém stavu
2 250 000,-Kč (33 582,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1 67 m², v 1.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep
2 900 000,-Kč (43 283,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 39 143,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 33 272,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 32 000,-Kč/m²

$$32\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 65.70\text{ m}^2 = 2\,102\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 102 400,-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.	953 896,-Kč
Výnosová metoda	1 050 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 102 400,-Kč

$$CO = (953\,896 + 1\,050\,000 + 2\,102\,400) / 3 = 1\,368\,765,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 369 000,-Kč

(slovy : jedenmiliontřistašedesátdevěttisícKč)

V Praze 24.1.2015

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. 3031/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3031/2015.