

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3436/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 190/2 v objektu čp. 190/10, ulice Věšínova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1034 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 20.6.2016 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 dvou vyhotoveních.

V Praze 29.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 190/2 v objektu čp. 190/10, ulice Věšínova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1034 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 190/2
Adresa předmětu ocenění: Věšínova 190/10
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 14719 ze dne 21.7.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.14719 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 36.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Věšínova, která je spojnicí mezi ulicemi Starostrašnickou a Saratovskou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Starostrašnická nebo Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvaje a metro, pěšky cca. 200 m). 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 arkýřem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách vstupy na balkony dřevěnými prosklenými dveřmi dvoukřídlými s nadsvětlíkem. Vchodové dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené mléčným sklem s nadsvětlíkem nové. Vstupní část do objektu tvoří chodba s neckovitou klenbou s novou dlažbou, která je oddělená od schodišťového prostoru původními prosklenými lítacími dveřmi. Podlahy na chodbách a mezipodestách dlažby a schody kamenné. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu se zdobenými prvky. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven kolem roku 1920.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 190/2

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - 1.NP	I	-0,03
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

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 - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Tramvaj ulice Průběžná 100 m, metro a autobus Starostrašnická 250m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 190/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně a koupelny s WC. Okna dřevěná špaletová, dveře do koupelny s WC hladké do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně původní dřevěné rámové z 1/3 prosklené do dřevěné zárubně a dveře z kuchyně do pokoje dvoukřídlé dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně s naddveřním zdobením. Podlaha v pokoji parkety vyžadující renovaci, v kuchyni lino, v předsíni a koupelně novější dlažba. Koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem a WC mísou se zavěšenou nádržkou s obkladem stěn různých druhů. V kuchyni starší linka s nerez dřezem, plynovým sporákem s obkladem k lince. V kuchyni je zavěšena plynová karma. Vytápění topidly WAW, ohřev vody karmou. V předsíni úložný prostor pod stropní konstrukcí. Bytová jednotka je převážně v původním stavu, kromě koupelny a WC. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1197

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 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	1034	257,00	5 120,00	1 315 840,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			257,00		1 315 840,-

Pozemek parc.č. 1197 - zjištěná cena = 1 315 840,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1197 = 1 315 840,-Kč
1 315 840,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 315 840,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
pokoj:	17,20 *	1,00 =	17,20 m ²
kuchyň:	15,20 *	1,00 =	15,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>36,40 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň jih do dvorní části na vedlejší stavbu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, malé umyvadlo a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2ks	II	-0,02
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 stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,499}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,499 = 18\,493,44 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,40 \text{ m}^2 * 18\,493,44 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,010 = 659\,496,04 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **659 496,04 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 315 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 364 / 6 190

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,315\,840,- \text{ Kč} * 364 / 6\,190 = 77\,377,34 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 77 377,34 Kč

Bytová jednotka č. 190/2 - zjištěná cena = **736 873,38 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 190/2

736 873,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

736 873,40 Kč

Celkem

736 873,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

736 873,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 190/2

736 873,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

736 873,40 Kč

Celkem

736 873,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

736 873,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

736 870,- Kč

slovy: Sedmsetřicetšesttisícossmdsedmdesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti nabídek pronájmů :

Starostrašnická 9 000,-Kč/měs	1 + 1	45 m ²	v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep, (200,-Kč/m ²)
Kralická 9 000,-Kč/měs	1 + 1	40 m ²	byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v 4.NP bez výtahu, sklep, spíž (225,-Kč/m ²)
U Hráze 10 000,-Kč/měs	1 + 1	35 m ²	byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, vybavený (286,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 237,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 225,-Kč/m²

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

$$36.40 \text{ m}^2 \times 190,-\text{Kč/m}^2 = 6\,916,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 400,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,400,-\text{Kč} = 76\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 76\,800 / 8 \times 100 = 960\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 960 000,-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.

Reprezentanti porovnávané nemovitosti :

Věšínova 1 + 1 42 m², v 1.NP bez výtahu, v dobrém stavu po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 099 000,-Kč (49 976,-Kč/m²)

Černokostelecká 1 + 1 31 m², v 1.NP bez výtahu, udržovaný původní, sklep dům v dobrém stavu
2 150 000,-Kč (69 355,-Kč/m²)

Kralická 1 + 1 37 m², v 3.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, sklep
2 200 000,-Kč (59 459,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 59 597,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95
= 56 617,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 48 000,-Kč/m²

$$48\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 36.40\,\text{m}^2 = 1\,747\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1(kk) v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 747 200,-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 53/2016 Sb.	736 873,-Kč
Výnosová metoda	960 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 747 200,-Kč

$$CO = (736\,873 + 960\,000 + 1\,747\,200) / 3 = 1\,148\,024,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 148 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstočtyřicetosttisícKč)

V Praze 29.7.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3436/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3436/2016.