

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3433/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1828/3 v objektu čp. 1828/67, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 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 12.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1828/3 v objektu čp. 1828/67, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/63 - 3118/67 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1828/3
Adresa předmětu ocenění: Průběžná 1828/67
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 11.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16844 ze dne 5.8.2016
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.16844 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 76.30 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 2.4 m², která se nezapočítává do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Průběžná ve střední části. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně frekventované ulice. Občanská vybavenost dobrá v místě a v dobré docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 m 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. Jedná se o okrajovou část obce. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu,

zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách na mezipodestách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, chodba se schodišťovým prostorem uzavřena původními lítacími prosklenými dveřmi v prosklené stěně, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobré stavu břízolitová do úrovně prvního podlaží ošetřena zpevňujícím fasádním nátěrem. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v roce 1953. Stavebně technicky a funkčně se jedná o jednu budovu s pěti popisnými čísly na pěti parcelách.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1828/3

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., 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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	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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1828/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání umístěná v 1.PP a není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do dvou pokojů a kuchyně prosklené do ocelových zárubní (u kuchyňských chybí spodní část prosklení), dveře do pokoje dvoukřídlé prosklené do ocelové zárubně a dveře do spíže, koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety s vyžadující renovací, v kuchyni, spíži, koupelně původní dlažba a v předsíni a WC lino imitace korku. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími bílými obklady, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty, bez obkladu stěn. Kuchyň bez linky pouze sporák plynový a zastaralá digestoř. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, osazeny původní plechová tělesa. Bytová jednotka je v původním stavu, odhadem v osmdesátých letech byla provedena výměna umyvadla a podlaha ve spíži a předsíni. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 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	3118/63	183,00	3 420,00	625 860,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/64	181,00	3 420,00	619 020,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/65	180,00	3 420,00	615 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/66	266,00	3 420,00	909 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3118/67	205,00	3 420,00	701 100,-

Ostatní stavební pozemky - celkem	1 015,00	3 471 300,-
Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67 - zjištěná cena	=	3 471 300,- Kč
Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích		
Pozemky parc.č. 3118/63 - 3118/67	=	3 471 300,-Kč
		<u>3 471 300,- Kč</u>
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	=	3 471 300,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
předsíň:	12,30 *	1,00 =	12,30 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	13,30 *	1,00 =	13,30 m ²
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m ²
pokoj:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>76,30 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje do Průběžné jihozápad a pokoj a kuchyň severovýchod	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 - 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 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,485}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,485 = 17\,974,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,30 \text{ m}^2 * 17\,974,59 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,357\,746,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,357\,746,60 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 763 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,471\,300,- \text{ Kč} * 763 / 27\,907 = 94\,908,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 94\,908,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1828/3 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,452\,654,76 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1828/3 1 452 654,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 452 654,80 Kč

Celkem 1 452 654,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 452 654,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1828/3 1 452 654,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 452 654,80 Kč

Celkem 1 452 654,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 452 654,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 452 660,- Kč

slovy: Jedenmiliónčtyřístapadesátdvatisícšestsetšedesát 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 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Královická 3 + 1 77 m² , balkon, velmi dobrý stav, v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení kompletní, sklep, 17 500,-Kč/měs (227,-Kč/m²)

Černokostecká 3 + 1 76 m² byt po rekonstrukci, s vybavením , bez výtahu v 3.NP dům v dobrém stavu, sklep, spíž 13 000,-Kč/měs (171,-Kč/m²)

Hříbská 3 + 1 71 m² byt po rekonstrukci, v 4.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený, 14 000,-Kč/měs (197,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 198,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 188,-Kč/m²

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

$$76.30 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč/m}^2 = 10\,300,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 9 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 9\,800,-\text{Kč} = 117\,600,-\text{Kč}$$

$$C_v = 117\,600 / 8 \times 100 = 1\,470\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 470 000,-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 pro porovnání :

Přetlucká 3 + 1 70 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
3 750 000,-Kč (53 571,-Kč/m²)

Průběžná 3 + 1 82 m² balkon, v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
3 600 000,-Kč (43 902,-Kč/m²)

Pod Třebešínem 3 + 1 78 m², garáž, balkon, v 2.NP bez výtahu, velmi dobrý stav, sklep
5 350 000,-Kč (68 590,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 55 354,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 52 587,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 43 000,-Kč/m²

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 76.30\text{ m}^2 = 3\,280\,900,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 3 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 3 280 900,-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.	1 452 655,-Kč
Výnosová metoda	1 470 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 280 900,-Kč

$$CO = (1\,452\,655 + 1\,470\,000 + 3\,280\,900) / 3 = 2\,067\,852,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 068 000,-Kč**

(slovy : dvamilionyšedesátosmtisícKč)

V Praze 12.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 3433/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3433/2016.