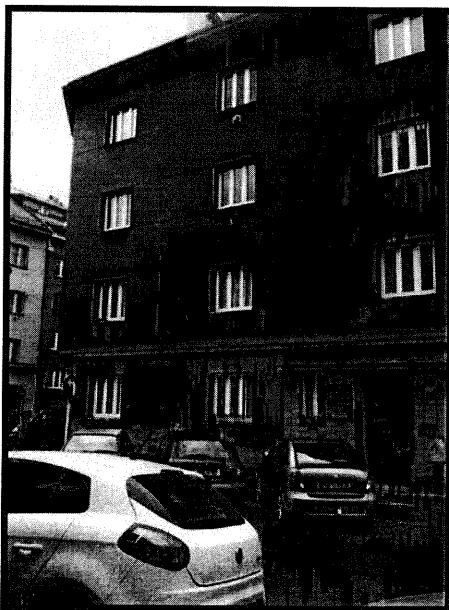




ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3385/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 924/20 v objektu čp. 924/1, ulice Za Poštou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1188 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 15.3.2016 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 19.4.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 924/20 v objektu čp. 924/1, ulice Za Poštou, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1188 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 924/20
Adresa předmětu ocenění:	Za Poštou 924/1 100 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 17.4.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16815 ze dne 16.3.2016
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.16815 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 40.40 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů v řadové zástavbě jako rohový situovaný při ulici Za Poštou, která je spojnicí mezi ulicemi Černokostelecká a Nad Primaskou. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice Za Poštou. 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 dobrá - tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvaj, pěšky 400 m). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová. Vchodové dveře dvoukřídlé plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, soklová část a oblast vchodových dveří je obložena páskovým obkladem. Vstupní část do objektu je zajištěna zádveřím se schody pod uzavřením původními lítacími dveřmi. Podlaha chodeb a mezipodest z původní dlažby a schody kamenné. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břízolitová. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 29 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 924/20

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 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

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

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 - 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 200 m nebo Černokostelecká 250 m, metro a autobus Starostrašnická 400m	III	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,000$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 924/20

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže a koupelny s WC. Okna plastová, dveře do koupelny s WC a spíže dřevěné rámové do dřevěných zárubní, dveře v přepažené kuchyni dřevotřískovou příčkou zatahovací a do kuchyně z pokoje pouze dřevěná zárubeň, do pokoje původní dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné hladké do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji a předsíni lino a kuchyni PVC, ve spíži natřená betonová mazanina, v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou s obkladem stěn (2010). V kuchyni plynový sporák bez linky s obklady k lince. Vytápění topidly WAW (vedení plynového rozvodu po stěně při podlaze), ohřev vody průtokovým ohřívacem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1188

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	1188	387,00	5 120,00	1 981 440,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			387,00		1 981 440,-

Pozemek parc.č. 1188 - zjištěná cena = 1 981 440,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1188 = 1 981 440,-Kč

1 981 440,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 981 440,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	4,40 * 1,00 =	4,40 m ²
Koupelna s WC:	4,00 * 1,00 =	4,00 m ²
pokoj:	15,80 * 1,00 =	15,80 m ²
spíž:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
kuchyň:	15,20 * 1,00 =	15,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>40,40 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 - 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, 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	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,612}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,612 = 22\,681,33 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,40 \text{ m}^2 * 22\,681,33 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 916\,325,73 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **916 325,73 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 981 440,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 404 / 11 951

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,981\,440,- \text{ Kč} * 404 / 11\,951 = 66\,981,99 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 66 981,99 Kč

Bytová jednotka č. 924/20 - zjištěná cena = **983 307,72 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 924/20

983 307,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

983 307,70 Kč

Celkem

983 307,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

983 307,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 924/20

983 307,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

983 307,70 Kč

Celkem

983 307,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

983 307,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

983 310,- Kč

slovy: Devětsetosmdesátřítisíctřistadeset 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)
Ke Strašnické 9 500,-Kč/měs	1 + 1	42 m ²	byt po rekonstrukci, s vybavením v 2.NP bez výtahu, sklep, spíž (226,-Kč/m ²)
Na Třebešíně 7 500,-Kč/měs	1 + 1	43 m ²	byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep, vybavený (174,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 200,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.90 = 180,-Kč/m²

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

$$40.40 \text{ m}^2 \times 170,-\text{Kč/m}^2 = 6\,868,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

$$Cv = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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)

Černokostecká 1 + 1 47 m², v 1.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci,
sklep dům v dobrém stavu
2 321 000,-Kč (49 383,-Kč/m²)

Kralická 1 + 1 37 m², v 3.NP bez výtahu, udržovaný světlý byt po částečných úpravách,
sklep
2 200 000,-Kč (59 459,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí :

$$52\,939,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{\text{redukce pramenu ceny}} 0.90 = 47\,645,-\text{Kč}/\text{m}^2$$

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 45 000,-Kč/m²

$$45\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 40.40 \text{ m}^2 = 1\,818\,000,-\text{Kč}$$

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 1 818 000,-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 53/2016 Sb.	983 308,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 818 000,-Kč

$$\text{CO} = (983\,308 + 975\,000 + 1\,818\,000) / 3 = 1\,258\,769,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 259 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěpadesátdevět tisíc Kč)

V Praze 19.4.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9.

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. 3385/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3385/2016.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	924/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 924
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16815</u>
Podíl na společných částech:	404/11951

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.03.2016 06:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.1 build 0



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	1188
Cena 2016	
Mapový list:	61
Cena:	5120 Kč/m ²
Skupina:	4238

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

