

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3516/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 858/19 v objektu čp. 858/33, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1013 na katastrálním území Strašnice.



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje
elektronickou aukcí

Podle stavu ke dni 15.10.2016 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 21.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 858/19 v objektu čp. 858/33, ulice Mrštíkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1013 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.858/19
Adresa předmětu ocenění: Mrštíkova 858/33
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 17.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 17449 ze dne 13.10.2016
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.17449 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 75.70 m² + balkon 1.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Mrštíkova, jako rohový u metra Starostrašnická. Jedná se o zástavbu bytových domů a vilové čtvrti. Rohové průčelí domu je situované do ulice Mrštíkova a Starostrašnická s provozem tramvají a zákazem vjezdu vozidel. Občanská vybavenost výborná v celé délce Starostrašnické a přilehlých ulicích drobné prodejny, nejblíže nákupní centrum Skalka nebo Eden, v docházkové vzdálenosti Billa. Zastávka tramvaje Starostrašnická, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost výborná v místě metro. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděná konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem, chodbové uzavírací zádveří prosklené tzv.lítací původní, schody teracové, podlahy teracové. Fasáda domu v dobrém stavu (cca. 10 let). Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v polovině čtyřicátých let. Budova obsahuje 12 bytových jednotek a 7 nebytových jednotek (v 1.NP bistro a vinotéka)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 858/19
 - 1.1. Pozemek parc.č. 1013
 - 1.2. Oceňovaný byt

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 - MHD – centrum obce - u metra Starostrašnická, tramvaj	IV	0,03
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 - Vlivy zvyšující cenu - u stanice metra III 0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,120}$$

1. Bytová jednotka č. 858/19

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, spíže, WC, předsíně a koupelny, balkonu. Okna plastová, dveře původní rámové do dřevěných zárubní (ošetřené) a do kuchyně pouze dřevěná zárubeň, na balkon plastové prosklené s nadsvětlíkem. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně (dveře spíže, koupelny a WC s otevíráním klíčem). Podlaha v pokojích parkety, v kuchyni PVC imitace dřeva, ve spíži PVC, na WC, v předsíni a v koupelně dlažba, balkon dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vyzděnou sprchou s keramickými obklady do úrovně dveří, WC s mísou kombi s obkladem stěn. Kuchyň vybavena spodní částí linky s nerez dřezem a plynovým sporákem (1998) s obkladem k lince. Vytápění etážové s plynovým kombinovaným závěsným kotlem původně umístěným v koupelně - chybějící. Rovněž chybí radiátory. Bytová jednotka je v dobrém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek parc.č. 1013

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	1013	426,00	6 560,00	2 794 560,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			426,00		2 794 560,-

Pozemek parc.č. 1013 - zjištěná cena = 2 794 560,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek parc.č. 1013 = 2 794 560,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 794 560,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 005
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koeficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyň:	14,00 * 1,00 =	14,00 m ²
předsíň:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
koupelna:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
WC:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	20,80 * 1,00 =	20,80 m ²
pokoj:	19,60 * 1,00 =	19,60 m ²
spíž:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
balkon:	1,20 * 1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>76,90 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň, předsíň východ a pokoje západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, 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 - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - chybí radiátory a kotel	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí ohřev vody, radiátory, včetně kotle	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,710}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,120

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,710 = 26\,313,31 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,90 \text{ m}^2 * 26\,313,31 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,120 = 2\,266\,312,76 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 266 312,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 794 560,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 757 / 12 209

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,794\,560,- \text{ Kč} * 757 / 12\,209 = 173\,272,33 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 173 272,33 Kč

Bytová jednotka č. 858/19 - zjištěná cena = **2 439 585,09 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 858/19	2 439 585,10 Kč
1.1. Pozemek parc.č. 1013	173 272,33 Kč
1.2. Oceňovaný byt	2 266 312,76 Kč
	<hr/>
	= 2 439 585,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 439 585,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 439 590,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřístatřicetdevětstisícpětsetdevadesát 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 2/2016-ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 600,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání - inzerované nabídky pronájmů :

V Olšinách 2 + 1	73 m ² , dobrý stav po částečné rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, vybavení základní, sklep,	
9 000,-Kč/měs		(123,-Kč/m ²)
Za Poštou 2 + 1	80 m ² byt po rekonstrukci, s vybavením v 1.NP bez výtahu, sklep, spíž	
16 000,-Kč/měs		(200,-Kč/m ²)
Za Poštou 2 + 1	82 m ² byt po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, spíž, sklep,	
17 000,-Kč/měs		(207,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 177,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 168,-Kč/m²

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

$$75.70 + 1.20/2 \text{ m}^2 = 76.30 \text{ m}^2 \times 170,-\text{Kč/m}^2 = 12\,971,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 12 600,-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 : $12 \times 12\,600,-\text{Kč} = 151\,200,-\text{Kč}$

$C_v = 151\,200 / 8 \times 100 = 1\,890\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 890 000,-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 :

Limuzská 2 + 1 79 m², v 4.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu

3 990 000,-Kč (50 506,-Kč/m²)

Vinohradská 2 + 1 85 m², v 3.NP s výtahem, po rekonstrukci, vybaven kuchyňskou linkou, sklep dům v dobrém stavu

5 990 000,-Kč (70 471,-Kč/m²)

Na Hroudě 2 + 1 68 m² v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci 2016, sklep, dům v dobrém stavu

3 999 999,-Kč (58 823,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : $59\,933,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95$
 $= 56\,937,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 52 000,-Kč/m²

$52\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 76.30 \text{ m}^2 = 3\,967\,600,-\text{Kč}$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 900 000,-Kč

POROVNÁVACÍ METODA 3 967 600,-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.	2 439 585,-Kč
Výnosová metoda	1 890 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 967 600,-Kč

$$CO = (2\,439\,585 + 1\,890\,000 + 3\,967\,600) / 3 = 2\,765\,728,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 766 000,-Kč**

(slovy : dvamilionysedmsetšedesátšesttisícKč)

V Praze 21.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.1.

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. 3516/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3516/2016.