

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3432/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1830/1 v objektu čp. 1830/38, ulice Nučická, 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 9.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1830/1 v objektu čp. 1830/38, ulice Nučická, 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.1830/1
Adresa předmětu ocenění: Nučická 1830/38
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 6.8.2016.

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 2 + 1 o velikosti 65.90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání o velikosti 4.00 m², která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů situovaný při ulici Nučická a Průběžná v konečné části. Průčelí domu se vstupem je situované do ulice Nučické, klidné ulice se zelení. 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 100 m v ulici Průběžná, autobus u metra Starostrašnická nebo Skalka, stanice tramvajů 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 podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu staršího data. Okna původní dřevěná zdvojená na chodbách dřevěná zdvojená, vstupní dveře původní dřevěné prosklené s novým drátěným sklem. Schody do podzemního podlaží betonové ošetřené nátěrem v ostatních podlažích teracové, podlahy z teracové dlažby. Na mezipodestách hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu břizolitová, v oblasti atiky s opadávající omítkou pravděpodobně vlivem zatékání, v oblasti soklu provedena oprava omítky. Stavebně technický stav objektu běžně 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. 1830/1

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

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání umístěný v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do koupelny, spíže a WC hladké do ocelové zárubně a do pokojů a kuchyně prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci v předsíni lino, v kuchyni, koupelně, WC a spíži původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižším původním obkladem stěn, WC s nádržkou zavěšenou v technickém prostoru šachty bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena pouze volně stojícím plynovým sporákem. V předsíni původní vestavěná skříň. Vytápění ústřední, osazena litinová tělesa. V koupelně a na WC stopy po zatékání. Bytová jednotka je v původním stavu a 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
3 471 300,- Kč

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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
předsíň:	15,40 *	1,00 =	15,40 m ²
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,20 *	1,00 =	18,20 m ²
pokoj:	18,80 *	1,00 =	18,80 m ²
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,90 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - dva pokoje na jihovýchod, kuchyň 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 - sklepní kóje 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:

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

9

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

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

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

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,90 \text{ m}^2 * 17\,974,59 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,172\,680,23 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 172 680,23 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 471 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 659 / 27 907

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,471\,300,- \text{ Kč} * 659 / 27\,907 = 81\,971,79 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 81 971,79 Kč

Bytová jednotka č. 1830/1 - zjištěná cena = 1 254 652,02 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1

1 254 652,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 254 652,- Kč

Celkem

1 254 652,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 254 652,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1830/1

1 254 652,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 254 652,- Kč

Celkem

1 254 652,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 254 652,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 254 650,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátčtyřitisícšestsetpadesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Na Padesátém 2 + 1 65 m² , velmi dobrý stav, v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení , sklep,
10 000,-Kč/měs (154,-Kč/m²)

Dubečská 2 + 1 66 m² velmi dobrý stav po rekonstrukci, s vybavením , výtah ve 4.NP dům v dobrém stavu, sklep,
11 500,-Kč/měs (174,-Kč/m²)

U Kombinátu 2 + 1 63 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, sklep, plně vybavený
13 000,-Kč/měs (206,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 178,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 169,-Kč/m²

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

$$65,90 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 8\,567,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč

$$Cv = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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 :

Svojetická 2 + 1 66.40 m², v 3.NP bez výtahu, dobrý stav, sklep, Objekt jako celek po revitalizaci
3 520 000,-Kč (53 012,-Kč/m²)

Věšínova 2 + 1 63 m², v 2.NP bez výtahu, dobrý udržovaný stav částečně rekonstruovaný, sklep, dům v dobrém stavu
2 800 000,-Kč (44 444,-Kč/m²)

Černokostelecká 2 + 1 66 m², ve 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep
3 170 000,-Kč (48 030,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 48 495,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 46 071,-Kč/m²

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

$$43\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 65.90\,\text{m}^2 = 2\,833\,700,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 833 700,-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.	1 254 652,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 833 700,-Kč

$$CO = (1\,254\,652 + 1\,200\,000 + 2\,833\,700) / 3 = 1\,762\,784,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 763 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetšedesáttřítisícKč)

V Praze 9.8.2016

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. 3432/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3432/2016.