ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3508/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2028/7 v objektu čp. 2028/63, ulice Nad Vodovodem, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2244/76 - 2244/78 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 15.10.2016 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 2.12.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.2028/7 v objektu čp. 2028/63, ulice Nad Vodovodem, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2244/76 - 2244/78 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2028/7
Adresa předmětu ocenění:	Nad vodovodem 2028/63 100 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 27.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13554 ze dne 11.10.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 13554 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 34.50 m^2 . Objekt je situovaný v ulici Nad vodovodem ve smíšené zástavbě bytovými domy a vilové objekty v blízkosti hlavní komunikace Počernická. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus a nejbližší metro Starostrašnická.
Objekt je podsklepený, pětipodlažní typové železobetonové montované konstrukce s plochou střechou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené. Zádveří uzavřeno plastovými prosklenými dveřmi, podlaha zádveří z původní dlažby, podlaha mezipodest PVC. Finální vrstva schodů z PVC. Výtah není. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1963 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 2028/7
   1.1. Pozemky
   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

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	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

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

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

1. Bytová jednotka č. 2028/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného, zatepleného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokoje a kuchyně prosklené do ocelových zárubní, dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v koupelně, WC, předsíni a kuchyni PVC a v pokoji vlýsky. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1995) a v rohové části původní spížní skříň. V koupelně vana neobezděná a umyvadlo (společná baterie) a v rohové části stopy po zatékání, WC s mísou se zavěšenou nádržkou. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. V předsíni původní vestavěné skříně. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - výměna oken a zateplení fasády.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 61.

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	2244/76	238,00	3 000,00	714 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2244/77	229,00	3 000,00	687 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2244/78	239,00	3 000,00	717 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			706,00		**2 118 000,-**

Pozemky - zjištěná cena **=** **2 118 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky	=	2 118 000,-Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**2 118 000,- Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10

Stáří stavby: 53 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	8,90 *	1,00 =	8,90 m^2
pokoj:	16,70 *	1,00 =	16,70 m^2
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m^2
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m^2
předsíň:	5,90 *	1,00 =	5,90 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			34,50 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna, WC - jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV	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 53 let:

s = 1 - 0,005 * 53 = **0,735**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}735 =$ **0,416**

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 37 061,- Kč/m^2 * 0,416 = 15 417,38 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,50 m^2 * 15 417,38 Kč/m^2 * 1,000 * 0,990= 526 580,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 526 580,61 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 118 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 3 450 / 224 740
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 118 000,- Kč * 3 450 / 224 740 = 32 513,57 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	32 513,57 Kč
Bytová jednotka č. 2028/7 - zjištěná cena	**=**	**559 094,18 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 2028/7	559 094,20 Kč
1.1. Pozemky	32 513,57 Kč
1.2. Oceňovaný byt	526 580,61 Kč
	= 559 094,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **559 094,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **559 090,- Kč**

slovy: Pětsetpadesátdevěttisícdevadesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Nad Vodovodem 1 + 1 37 m^2 v 4.NP po rekonstrukci, bez výtahu, částečně zařízený, panel
8 000,-Kč (216,-Kč/m^2)
Černokostelecká 1 + 1 32 m^2 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, zděný
9 500,-Kč (297,-Kč/m^2)
Kralická 1 + 1 38 m^2 v 2.NP bez výtahu po rekonstrukci, sklep, zděný
8 000,-Kč (211,-Kč/m^2)

Průměrná cena 241,-Kč/m^2 x k redukce pramenu ceny 0.95 = 229,-Kč/m^2

34.50 m^2 x 200,-Kč/m^2 = 6 900,-Kč/měs

Zohledněna jsou jednotlivá porovnání, včetně stavebně technického stavu bytu, včetně redukce pramenu ceny a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem 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 x 100 = 975 000,-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 pro porovnání :

Kralická 1 + 1 42 m^2 v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, komora a sklep
2 950 000,-Kč (70 238,-Kč/m^2)

Černokostelecká 1 + 1 31 m^2 v 1.NP s výtahem, původní udržovaný stav, sklep
2 150 000,-Kč (69 355,-Kč/m^2)
Průběžná 1 +1 37 m^2 v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, komora a sklep.
2 570 000,-Kč (69 459,-Kč/m^2)

Průměrná cena 69 684,-Kč/m^2 x $k_{\text{redukce pramenu ceny}}$ 0.95 = 66 200,-Kč/m^2

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny.

58 000 x 34.50 m^2 = 2 001 000,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 390 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 001 000,-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.	559 094,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 001 000,-Kč

CO = (559 094 + 975 000 + 1 579 500) /3 = 1 178 365,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 178 000,-Kč**

(slovy :jedenmilionstosedmdesátosmtisícKč)

V Praze 2.12.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express 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. 3508/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3508/2016.