

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3093/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/1 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 17.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1034/1 v objektu čp. 1034/8, ulice Brtnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2546 na katastrálním území Michle.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1034/1
Adresa předmětu ocenění: Brtnická 1034/8
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Michle
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.9765 ze dne 9.3.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 9765 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 + 0 o velikosti 24.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.00 m² a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Brtnická v blízkosti velmi frekventované křižovatky Záběhlická a Bohdalecká. Budova je umístěna v okrajové části zástavby bytovými domy. Občanská vybavenost - drobné prodejny v ulici Záběhlická a Plynárenská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecké a tramvaj v ulici Plynárenská. Dopravní spojení k metru Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách, ulice Brtnická pro parkování úzká. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s třemi nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (po výměně). V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné s okénkem na prosvětlení (vyžadující údržbu), s podlahou teracovou, schody teracové, stěny při schodišti natřeny latexem. Na mezipodestách prosvětlení dřevěnými jednoduchými okny. Osazeny jsou hasící přístroje a hydrant. Fasáda původní v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/1

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., 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 - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
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, příjezdová komunikace úzká	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 - Vlivy snižující cenu - v blízkosti velmi	I	-0,10

frekventovaná křižovatka Záběhlická Bohdalecká

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,705}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží třípodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže. Okno dřevěné špaletové, dveře do koupelny původní hladké do dřevěné zárubně, do spíže hladké původní ošetřené se zámkem, do pokoje z poloviny prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře původní do dřevěné s bezpečnostním zámkem z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v předsíni PVC, spíži nalepený koberec, v koupelně s WC dlažba, v pokoji laminátová plovoucí podlaha. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou kombi a průtokový plynový ohřívač vody. Vytápění - WAW 1 ks. V pokoji kuchyňská linka s nerez dřezem (devadesátá léta) bez sporáku s obkladem k lince. Vedení plynu k WAW je provedeno povrchově po stěně. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2546

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Michle a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015.

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	2546	395,00	4 070,00	1 607 650,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			395,00 m ²		1 607 650,-

Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena = **1 607 650,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2546 = 1 607 650,-Kč

1 607 650,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 607 650,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 4
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 426,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	2,0 * 1,00 =		2,00 m ²
koupelna s WC:	3,10 * 1,00 =		3,10 m ²
pokoj:	18,90 * 1,00 =		18,90 m ²
spíž:	0,50 * 1,00 =		0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			24,50 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC mísa, umyvadlo a vana	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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí sporák, vedení plynu po povrchu stěny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,708}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,750

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 37\,426,- \text{ Kč/m}^2 * 0,708 = 26\,497,61 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 24,50 \text{ m}^2 * 26\,497,61 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,750 = 457\,679,97 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **457 679,97 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 607 650,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 245 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,607\,650,- \text{ Kč} * 245 / 4\,501 = 87\,508,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 87 508,16 Kč

Bytová jednotka č. 1034/1 - zjištěná cena = **545 188,13 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/1 545 188,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 545 188,10 Kč

Celkem 545 188,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 545 188,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/1 545 188,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 545 188,10 Kč

Celkem 545 188,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 545 188,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 545 190,- Kč

slovy: Pětsetčtyřicetpěttisícjedenstodevadesát 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Jihlavská 1 + kk 25 m² byt po rekonstrukci v 6.NP, bez výtahu, vybavení standard, sklep
5 500,-Kč/měs (220,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + kk 27 m² po částečné rekonstrukci, nezařízený, byt v 2. NP, sklep,
6 900,-Kč/měs (256,-Kč/m²)

Nad Vršovickou horou 1 + 0 23 m² vybavení, po rekonstrukci, patro na spaní v 2.NP, sklep
7 000,-Kč/měs (304,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 260,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 221,-Kč/m²

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

$$24.50 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 4\,900,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 600,-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 x 4 600,-Kč = 55 200,-Kč

$$Cv = 55\,200 / 8 \times 100 = 690\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 690 000,-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.

Inzerované nabídky :

Pod Stárkou 1 + kk 20 m², v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 420 000,-Kč (71 000,-Kč/m²)

Nuselská 1 + kk 27 m², v 3.NP bez výtahu, po rekonstrukci,
1 540 000,-Kč (57 037,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + 0 27m², v 2.NP po kompletní rekonstrukci,
1 500 000,-Kč (55 556,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 61 198,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 52 018,-Kč/m²

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m² stanovena částkou :

$$45\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 24.50\text{ m}^2 = 1\,102\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 102 500,-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 199/2014 Sb.	545 188,-Kč
Výnosová metoda	690 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 102 500,-Kč

$$CO = (545\,188 + 690\,000 + 1\,102\,500) / 3 = 779\,229,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **779 000,-Kč**

(slovy : sedmsetsedmdesátdevět tisíc Kč)

V Praze 17.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

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. 3093/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3093/2015.