

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3317/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 504/13 v objektu čp. 504/21, ulice Útulná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/261, 806/260, 2244/72, 2244/71, 806/529, 2244/69 a 2244/70 na katastrálním území Malešice.



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 4.1.2016 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 13.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 504/13 v objektu čp. 504/21, ulice Útulná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/261, 806/260, 2244/72, 2244/71, 806/529, 2244/69 a 2244/70 na katastrálním území Malešice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 504/13
Adresa předmětu ocenění:	Útulná 504/21 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.1.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 3110 ze dne 18.12.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.3110 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 34.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep **k užívání** o velikosti 2.00 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v ulici Útulná a je součástí oblasti smíšené výstavby s převažující zástavbou panelových bytových domů a vilovou zástavbou v blízkosti komunikace Počernická. Průčelí domu se vstupem je situované na jižní stranu z které je přístup do jednotlivých vstupů chodníkem a příjezdem z ulice Chotutická. Občanská vybavenost dobrá v místě prodejna žabka a drobné prodejny v komerčním objektu, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v ulici Počernická - stanice Hostýnská vzdálená 250 m od domu. Nejbližší metro Starostrašnická. Parkování v

přilehlých ulicích zvláště ve večerních hodinách špatné. Jedná se o okrajovou lokalitu. Objekt je typové žel.bet. montované konstrukce zateplený s plochou střechou (T06B), podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu. Okna plastová na chodbách rovněž plastová okna. Vchodové dveře hliníkové prosklené. Vstupní část do objektu tvoří zádveří uzavřené prosklenými dřevěnými původními dvoukřídlými dveřmi. Podlaha a chodeb dlažba schody betonové s finální vrstvou z dlažby, stěny ošetřeny nástřikem. Na mezipodestách hasící přístroj v prvním podlaží hydrant. Objekt je po revitalizaci a je užíván od roku 1963.

8. Obsah znaleckého posudku

LV č. 620

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 504/13

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. a č. 345/2015 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 - špatné parkovací možnosti zvláště ve večerních hodinách	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus v ulici Počernické 250 m, tramvaj ulice Černokostelecká, nejbližší metro Starostrašnická	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

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

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

LV č. 620

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 504/13

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného typového montovaného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC a koupelny. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytu. Okna plastová, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně, do pokoje a kuchyně prosklené do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji původní parketové kazety, v kuchyni, koupelně, WC a předsíni dlažba. Hygienické zázemí siporexovým jádrem. Koupelna vybavena vanou (neobezděnou) a umyvadlem s obkladem stěn. WC mísa kombi bez obkladu stěn. V kuchyni původní spízní skříň a starší linka (devadesátá léta) s nerez dřezem a plynovým sporákem (1988) a digestoří, obklady k lince chybí. V předsíni skříň. Vytápění dálkové s ohřevem vody. Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky 806/261, 806/260, 806/529

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Malešice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015/2016 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	806/261	209,00	3 000,00	627 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	806/260	206,00	3 000,00	618 000,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	806/529	550,00	3 000,00	1 650 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			965,00 m ²		2 895 000,-

Pozemky 806/261, 806/260, 806/529 - zjištěná cena = 2 895 000,- Kč

Pozemky 2244/72, 2244/71, 2244/69 a 2244/70

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP 2015/2016 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	2244/72	209,00	3 000,00	627 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2244/71	209,00	3 000,00	627 000,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2244/69	201,00	3 000,00	603 000,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2244/70	318,00	3 000,00	954 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			937,00 m ²		2 811 000,-

Pozemky 2244/72, 2244/71, 2244/69 a 2244/70 - zjištěná cena = 2 811 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky 806/261, 806/260, 806/529	=	2 895 000,-Kč
Pozemky 2244/72, 2244/71, 2244/69 a 2244/70	=	2 811 000,-Kč
		5 706 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 5 706 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

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	
předsíň:	5,80 * 1,00 =	5,80 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	16,70 * 1,00 =	16,70 m ²
kuchyň:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		34,40 m²

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,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - pokoj a kuchyň - jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro - vana, umyvadlo a WC samostatné	II	-0,10
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 - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - Dům po rekonstrukci	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = \mathbf{0,735}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,606}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,606 = 22\,458,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,40 \text{ m}^2 * 22\,458,97 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 764\,862,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{764\,862,68 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 706 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 440 / 309 830

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$5\,706\,000,- \text{ Kč} * 3\,440 / 309\,830 = 63\,352,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{63\,352,94 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 504/13 - zjištěná cena} = \mathbf{828\,215,62 \text{ Kč}}$$

LV 2476

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

LV č. 620

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 504/13

828 215,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

828 215,60 Kč

LV č. 620 celkem

828 215,60 Kč

LV 2476 celkem

0,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

828 215,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

LV č. 620

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 504/13

828 215,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

828 215,60 Kč

LV č. 620 celkem

828 215,60 Kč

LV 2476 celkem

0,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

828 215,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

828 220,- Kč

slovy: Osmsetdvacetosmtisícdvěstědvacet 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 2/2015 -

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.

Inzerované nabídky pronájmů :

Chotutická 1 + 1 37 m² v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep,
10 500,-Kč/měs (284,-Kč/m²)

Nad Vodovodem 1 + 1 37 m² byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v 7.NP výtah,
sklep, spíž
7 900,-Kč/měs (213,-Kč/m²)

Počernická 1 + 1 36 m² novostavba, v 3.NP s výtahem, spíž, plně vybavený
8 800,-Kč/měs (244,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 247,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 222,-Kč/m²

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

$$34.40 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 6\,880,-\text{Kč/měs}$$

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 propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$$

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

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 :

Černokostelecká 1 + 1 37 m², v 2.NP bez výtahu , zděný v bezvadném stavu, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 200 000,-Kč (59 459,-Kč/m²)

Chotutická 1 + 1 35 m², v 4.NP výtah, udržovaný, umakartové jádro, sklep dům v dobrém stavu
1 850 000,-Kč (52 857,-Kč/m²)

Černokostelecká 1 + 1 30 m², v 15.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep
2 100 000,-Kč (70 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 60 772,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90
= 54 695,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena stanovena částkou
50 000,-Kč/m²

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 34.40\text{ m}^2 = 1\,720\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1(kk) v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 720 000,-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 345/2015 Sb.	828 216,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 720 000,-Kč

$$CO = (828\,216 + 975\,000 + 1\,720\,000) / 3 = 1\,174\,405,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 175 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstosedmdesátpět tisíc Kč)

V Praze 13.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

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. 3317/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3317/2016.