

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3426/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1034/10 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 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 15.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1034/10 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.1034/10
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:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.9765 ze dne 11.8.2016
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. 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 25.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 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 Plynářská, nejbližší nákupní centru Kaufland v docházkové vzdálenosti (křižovatka Chodovská s Plynářskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici Bohdalecká a tramvaj v ulici Plynářská. 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 podlažími 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. 1034/10

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 spoluhl. 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

5

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

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 - 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 frekventovaná křižovatka Záběhlická Bohdalecká	I	-0,10

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,750}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného objektu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC a spíže dle vymezení jednotek. Skutečný stav - z pokoje, předsíně, koupelny s WC a spíže. Okno dřevěné špaletové ošetřené, dveře do koupelny s WC a spíže hladké do dřevěné zárubně a do pokoje dřevěné původní z poloviny prosklené do dřevěných zárubní ošetřené. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně renovované. Podlaha v předsíni, spíži a koupelně s WC dlažba, v pokoji PVC imitace parket v rohové části zvlněné. Koupelna vybavena rohovou sprchou, umyvadlem a WC mísou kombi a pod stropní konstrukcí je el. boiler (vše 2009). Keramické obklady stěn do úrovně dveří (2000 mm). Vytápění - WAW 1 ks. V pokoji připraveno napojení pro kuchyňskou linku nejsou provedeny obklady ke kuchyňské lince. Vedení plynu k WAW je provedeno povrchově po stěně pod stropem a při podlaze (z mědi). Stavebně technický stav bytové jednotky je po provedené rekonstrukci v roce 2009.

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 2016.

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		1 607 650,-

$$\text{Pozemek parc.č. 2546 - zjištěná cena} = \mathbf{1\ 607\ 650,-\ Kč}$$

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

$$\begin{array}{lcl} \text{Pozemek parc.č. 2546} & = & 1\ 607\ 650,-\text{Kč} \\ & & \hline & & 1\ 607\ 650,-\text{Kč} \end{array}$$

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:	56 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	41 697,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

předsín:	3,00 * 1,00 =	3,00 m ²
koupelna:	2,8 * 1,00 =	2,80 m ²
pokoj:	18,0 * 1,00 =	18,00 m ²
spíž:	0,40 * 1,00 =	0,40 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		25,20 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 nevyměňované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. 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 - koupelna s WC	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 - Významně snižující cenu - chybí kuchyň, vedení plynu po povrchu stěny, zvlněné PVC a v předsíni na stropě plíseň	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,890 = \mathbf{0,854}$$

$$i = 1$$

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

Index polohy pozemku $I_p = 0,750$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 41\,697,- \text{ Kč/m}^2 * 0,854 = 35\,609,24 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 25,20 \text{ m}^2 * 35\,609,24 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,750 = 673\,014,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **673 014,64 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 607 650,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 252 / 4 501

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,607\,650,- \text{ Kč} * 252 / 4\,501 = 90\,008,40 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 90 008,40 Kč

Bytová jednotka č. 1034/10 - zjištěná cena = **763 023,04 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/10

763 023,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

763 023,- Kč

Celkem

763 023,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

763 023,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1034/10

763 023,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

763 023,- Kč

Celkem

763 023,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

763 023,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

763 020,- Kč

slovy: Sedmsetšedesáttřítisícdvacet 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 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

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

Brtnická garsonka 27 m² po rekonstrukci, nezařízený , byt v 2. NP , sklep,
8 000,-Kč/měs (296,-Kč/m²)

Nuselská 1 + kk 24 m² vybavení ,po rekonstrukci, v 2.NP, sklep
8 500,-Kč/měs (354,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 290,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 276,-Kč/m²

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

$$25.20 \text{ m}^2 \times 260,-\text{Kč/m}^2 = 6\,552,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 100,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 6\,100,-\text{Kč} = 73\,200,-\text{Kč}$

$$C_v = 73\,200 / 8 \times 100 = 915\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 915 000,-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 :

Jihlavská 1 + 0 20 m², ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, původní stav, Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 019 000,-Kč (50 950,-Kč/m²)

Nuselská garsonka 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 : 54 514,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 51 789,-Kč

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

$$50\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 25.20\,\text{m}^2 = 1\,260\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 260 000,-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.	763 023,-Kč
Výnosová metoda	915 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 260 000,-Kč

$$CO = (763\,023 + 915\,000 + 1\,260\,000) / 3 = 979\,341,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **979 000,-Kč**

(slovy : devětsetsedmdesátdevět tisíc Kč)

V Praze 15.8.2016

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. 3426/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3426/2016.