

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3096/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 918/1 v objektu čp. 918/16, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1218 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 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 8.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 918/1 v objektu čp. 918/16, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1218 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 918/1
Adresa předmětu ocenění: Černokostelecká 918/16
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16821 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.16821 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 46.80 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 bloku bytových domů v řadové zástavbě situovaný při ulici Černokostelecká. Průčelí domu se vstupem je situované do frekventované ulice s výhledem na činžovní vily. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Starostrašnická a Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost tramvaj k metru Želivského tři stanice nebo docházková vzdálenost metro Starostrašnická (stanice tramvaj, pěšky 550 m). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová na chodbách prosklené plastové dveře v prosklené stěně zajišťující vstup na balkony. Vchodové dveře plastové částečně prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část do objektu tvoří zádveří uzavřené prosklenými dřevěnými původními lítacími dveřmi. Podlaha zádveří, chodby a podest je teracová a schody teracové. Na mezipodestách hasicí přístroj v prvním podlaží hydrant. Fasáda domu v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. Budova obsahuje 25 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/1

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. a č. 344/2013 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 - byt v 1.PP	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	I	1,00

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

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 - 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 - Tramvaj ulice Černokostelecká, metro a autobus Starostrašnická 550 m	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - při frekventované	I	-0,10

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,855}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, spíže, WC a koupelny. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytu. Okna plastová s mřížemi, dveře hladké plné do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostním zajištěním. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni prkenná podlaha, v předsíni, koupelně, WC a spíži novější dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickým obkladem. WC mísa se splachováním tlakovou vodou s nižším obkladem stěn nad který vystupuje vlhkost. V kuchyni starší linka s nerez dřezem a elektrickým sporákem, obklady provedeny. Vytápění akumulacími kamny v kuchyni, pokoj bez vytápění, v koupelně starý infrazářič, ohřev vody el. boilerem, který chybí. Vlhkost stěn místy až do plísně v předsíni, WC, spíži, pokoji a kuchyni. V kuchyni a koupelně stopy po promočeném stropu. V koupelně chybí část obkladu po odstranění boileru. Bytová jednotka je po rekonstrukci v dobrém stavu. I přes provedené lokální stavební úpravy byt vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1218

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 61.

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	1218	508,00	4 910,00	2 494 280,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 494 280,-

Pozemek parc.č. 1218 - zjištěná cena = 2 494 280,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1218	=	2 494 280,-Kč
		<u>2 494 280,- Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 494 280,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 35 452,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
koupelna:	2,40 * 1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,90 * 1,00 =	20,90 m ²
kuchyň:	18,00 * 1,00 =	18,00 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>46,80 m²</u>

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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - 1.PP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň - jih do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a 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 - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - v kuchyni akumulární kamna, pokoj bez topení, koupelna infrazářič	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,401}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,910$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,401 = 14\,216,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,80 \text{ m}^2 * 14\,216,25 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,910 = 569\,115,16 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 569 115,16 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 494 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 468 / 12 507

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,494\,280,- \text{ Kč} * 468 / 12\,507 = 93\,333,58 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 93 333,58 Kč

Bytová jednotka č. 918/1 - zjištěná cena = 662 448,74 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/1

662 448,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

662 448,70 Kč

Celkem

662 448,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

662 448,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/1

662 448,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

662 448,70 Kč

Celkem

662 448,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

662 448,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

662 450,- Kč

slovy: Šestsetšedesátdvatisícčtyřistapadesát 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 + 1 (kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Uhřetěveská 8 000,-Kč/měs	1 + 1	45 m ²	v 1.PP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep,	(118,-Kč/m ²)
Za Třebešínem 5 500,-Kč/měs	1 + 1	45 m ²	byť po částečné rekonstrukci, s vybavením v sníženém 1.NP výtah, sklep, spíž	(122,-Kč/m ²)
Kounická 8 500,-Kč/měs	1 + 1	45 m ²	byť po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený po rekonstrukci	(189,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 143,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 122,-Kč/m²

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

$$46.80 \text{ m}^2 \times 100,-\text{Kč/m}^2 = 4\,680,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 100,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 4\,100,-\text{Kč} = 49\,200,-\text{Kč}$$

$$C_v = 49\,200 / 8 \times 100 = 615\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 615 000,-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 :

Průběžná 1 + 1 48 m², v sníženém 1.NP bez výtahu , k rekonstrukci , sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 050 000,-Kč (21 875,-Kč/m²)

Kounická 1 + 1 43 m², ve sníženém 1.NP výtah, původní stav, sklep dům v dobrém stavu
1 650 000,-Kč (38 372,-Kč/m²)

V Olšinách 1 + 1 54 m², v 1.PP s výtahem, po rekonstrukci, sklep
1 765 000,-Kč (32 685,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 30 977,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85
= 26 331,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 27 000,-Kč/m²

$$27\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 46.80\text{ m}^2 = 1\,263\,600,-\text{Kč}$$

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 1 263 600,-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.	662 449,-Kč
Výnosová metoda	615 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 263 600,-Kč

$$CO = (662\,449 + 615\,000 + 1\,263\,600) / 3 = 847\,016,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **847 000,-Kč**

(slovy : osmsetčtyřicetsedmtisícKč)

V Praze 8.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3096/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3096/2015.