

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3098/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 918/12 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 3.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 918/12 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. 918/12
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 2.3.2015.

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 2.50 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. 918/12

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	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

Černokostecké

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,883}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného 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 pokoje a kuchyně původní dřevěné prosklené do dřevěné zárubně ošetřené, dveře do koupelny a na WC původní dřevěné hladké do dřevěných zárubní ošetřené, vstupní dveře hladké původní do dřevěné zárubně. Podlaha v pokoji parkety renovované, v kuchyni laminátová plovoucí podlaha, v předsíni, koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším keramickým obkladem. WC mísa se zavěšenou nádržkou s nižším obkladem stěn. V kuchyni linka bez dřezu a sporáku s obkladem stěny. Ve spodní skřínce připraveno napojení. Vytápění topidly WAW (2006), ohřev vody průtokovým ohřevačem (2013) umístěným v koupelně nad vanou. Bytová jednotka je po rekonstrukci v dobrém stavu.

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

2 494 280,- Kč

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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	7,40 *	1,00 =	7,40 m ²
koupelna:	4,60 *	1,00 =	4,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,70 *	1,00 =	20,70 m ²
kuchyň:	13,10 *	1,00 =	13,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			46,80 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň na severní stranu	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 - WAW 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - v nové lince chybí dřez a sporák	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,915 = \mathbf{0,915}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,910

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,915 = 32\,438,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 46,80 \text{ m}^2 * 32\,438,58 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,910 = 1\,340\,049,42 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 340 049,42 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,- Kč * 468 / 12 507 = 93 333,58 Kč

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

Bytová jednotka č. 918/12 - zjištěná cena = **1 433 383,- Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/12 1 433 383,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 433 383,- Kč

Celkem 1 433 383,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 433 383,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 918/12 1 433 383,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 433 383,- Kč

Celkem 1 433 383,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 433 383,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 433 380,- Kč

slovy: Jedenmiliónčtyřístatřicettřítisíctřistaosmdesát 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 :

Černokostelecká 1 + 1 45 m² v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vybavení standard, sklep, 6 900,-Kč/měs (153,-Kč/m²)

Věšínova 1 + 1 45 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 4.NP výtah, sklep, spíž 7 900,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Kounická 1 + 1 47 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený po rekonstrukci 9 000,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 174,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 148,-Kč/m²

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

$$46.80 \text{ m}^2 \times 150,-\text{Kč/m}^2 = 7\,020,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 700,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,700,-\text{Kč} = 80\,400,-\text{Kč}$$

$$C_v = 80\,400 / 8 \times 100 = 1\,005\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 005 000,-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 :

Kralická 1 + 1 49 m², v 4.NP bez výtahu , v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 200 000,-Kč (44 898,-Kč/m²)

Kounická 1 + 1 48 m², v 4.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu
2 155 000,-Kč (44 896,-Kč/m²)

V Olšinách 1 + 1 49 m², v 3.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, sklep
2 150 000,-Kč (43 878,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 44 557,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85
= 37 878,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 37 000,-Kč/m²

$$37 000,-Kč/m^2 \times 46.80 m^2 = 1 731 600,-Kč$$

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 1 731 600,-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.	1 433 383,-Kč
Výnosová metoda	1 005 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 731 600,-Kč

$$CO = (1 443 383 + 1 005 000 + 1 731 600) / 3 = 1 393 328,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 393 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřístadevadesáttřítisícKč)

V Praze 3.4.2015

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. 3098/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3098/2015.