

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3087/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 584/11 v objektu čp. 584/25, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1335/1 a 1335/2 na katastrálním území Vršovice.

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 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 29.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 584/11 v objektu čp. 584/25, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1335/1a 1335/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.584/11
Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 584/25
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11519 ze dne 4.3.2015
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

Vlastník stavby: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:
výhradní
Vlastník pozemku: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10, vlastnictví:
výhradní
Na LV č. 11519 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 2 + 1 o velikosti 60.30 m² a balkon 1.60 m² (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.70 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v ulici Bělocerkevská. Jedná se o zástavbu bytových domů, kde ulice Bělocerkevská je poměrně frekventovanou komunikací. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a stanici autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá -

autobusová zastávka u domu spojení na tramvaj Vršovická ulice, nejbližší metro stanice Želivská nebo Flora. V blízkosti areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlé ulici 28.pluku zvláště ve večerních hodinách omezené. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, podsklepený s novým výtahem, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Omítka břízolitová. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, nové plastové vstupní dveře s nadsvětlíkem z luxver, zvonky,okna plastová. Zádveří s původní dlažbou uzavřené tzv. lítacími původními prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Podlahy chodeb a mezipodest původní dlažby, vstup na balkony z mezipodest balkonovými plastovými dveřmi, schody teracové. Objekt byl postaven v šedesátých letech a obsahuje 30 bytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/11

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	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
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

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

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{1,070}$$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,006$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, balkonu, předsíň, koupelny, spíže a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna plastová, francouzské dveře na balkon plastové, dveře do koupelny, WC, spíže a jednoho z pokojů původní dřevěné plné a do pokoje a kuchyně prosklené do dřevěných zárubní, dveře plné bez kliky jsou mezi koupelnou a pokojem s balkonem, dveře vstupní hladké do dřevěné zárubně. Podlahy v pokojích parkety k renovaci, v předsíni, kuchyni, spíži dlažba, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (2008), WC samostatné s mísou kombi a obkladem stěn (2008), kuchyň vybavena samostatně stojícím plynovým sporákem (2002) napojeným povrchově po stěně, obklad původní, bez linky. V předsíni vestavená skříň (1955). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje kromě koupelny a WC rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
předsíň:	7,60 *	1,00 =	7,60 m ²
koupelna:	3,30 *	1,00 =	3,30 m ²
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m ²
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
spíž:	0,50 *	1,00 =	0,50 m ²
balkon:	1,60 *	0,17 =	0,27 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			60,57 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň severní strana, pokoje západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - umyvadlo , vana, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - bez kuchyňské linky,	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,540}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,540 = 23\,415,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,57 \text{ m}^2 * 23\,415,48 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,070 = 1\,426\,501,62 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 426 501,62 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/11 1 426 501,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 426 501,60 Kč

Celkem 1 426 501,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 426 501,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/11 1 426 501,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 426 501,60 Kč

Celkem 1 426 501,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 426 501,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 426 500,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetšesttisícپětset 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Kodaňská 2 + 1 59 m² po rekonstrukci s vybavením, v 6.NP, výtah, vybavení standard,
10 000,-Kč/měs (169,-Kč/m²)

Bělocerkevská 2 + 1 63 m² po částečné rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem,
byt v 6.NP s výtahem, balkon
8 500 ,-Kč/měs (135,-Kč/m²)

Kubánské nám. 2 + 1 58 m² vybavení , po rekonstrukci, byt v 5.NP s výtahem
11 000,-Kč/měs (190,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 165,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 140,-Kč/m²

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

$$60.30 + 1.60/2 = 61.10 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 7\,943,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 7 100,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,100,-\text{Kč} = 85\,200,-\text{Kč}$$

$$Cv = 85\,200 / 8 \times 100 = 1\,065\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 065 000,-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 :

Ruská 2 + 1 62 m², v 2.NP bez výtahu, částečné stavební úpravy, udržovaný ve standardním provedení, kuch. linka,
2 599 000,-Kč (41 919,-Kč/m²)

Jakutská 2 + 1 60 m², ve 2.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
2 700 000,-Kč (45 000,-Kč/m²)

Bělocerkevská 2 + 1 58 m², ve 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, k bytu komora a sklep,
2 790 000,-Kč (48 103,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 45 007,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 38 256,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena za m² stanovena částkou : 36 000,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 61.10\text{ m}^2 = 2\,199\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1, v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 199 600,-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.	1 426 502,-Kč
Výnosová metoda	1 065 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 199 600,-Kč

$$\text{CO} = (1\,426\,502 + 1\,065\,000 + 2\,199\,600) / 3 = 1\,563\,700,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 564 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetšedesátčtyřtisícKč)

V Praze 29.4.2015

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. 3087/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3087/2015.