

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3205/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1302/8 v objektu čp. 1302/28, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1437/5, 1437/4 a 1437/3 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 15.6.2015 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 dvou vyhotoveních.

V Praze 30.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1302/8 v objektu čp. 1302/28, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1437/5, 1437/4 a 1437/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1302/8
Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 1302/28
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 24.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12285 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 12285 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 51.90 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.60 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Bělocerkevská, oddělený od komunikace zelení s přístupovým chodníkem. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti areálu Fakultní nemocnice a frekventované křižovatky Bělocerkevská - Ruská. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj Vršovická a autobusová linka v ulici Bělocerkevská a 28. pluku. Nejbližší metro Flora nebo Náměstí Jiřího z Poděbrad. Občanská vybavenost dobrá, drobné prodejny 28. Pluku a před domem prodejna potravin. Nejbližší obchodní centrum Eden - stanice autobusem. Bytový dům je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími, zastřešený rovnou střechou s novým výtahem. Vstupní dveře dřevěné prosklené drátěným sklem, okna dřevěná zdvojená, nová fasáda. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Zádveří uzavřeno

dvoukřídlymi prosklenými původními dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové dlažby, v zádveři původní teracová dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj, prosvětlení chodby dřevěnými původními zdvojenými okny . Bytový dům je z šedesátých let a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 65 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/8

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 - 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	IV	1,00

5

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

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 - 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	0,01
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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,028$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v třetím nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy jednotky. Okna dřevěná zdvojená, dveře do pokojů a mezi pokoji původní prosklené do ocelových zárubní, dveře na WC a do koupelny hladké plné do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni, předsíni na WC a koupelně lino. V předsíni původní vestavená skříň, kuchyň vybavena původní linkou s plynovým sporákem (1999) s plastovým dřezem s původními obklady a původní vestavenou spíží. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, WC samostatné s nádržkou (2010) bez obkladu stěn pouze sokl. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1960. Stavebně technický stav bytové jednotky - původní a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky 1437/3 - 1437/5

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	1437/5	209,00	4 450,00	930 050,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1437/4	211,00	4 450,00	938 950,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1437/3	215,00	4 450,00	956 750,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			635,00 m ²		2 825 750,-

Pozemky 1437/3 - 1437/5 - zjištěná cena = 2 825 750,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky 1437/3 - 1437/5 = 2 825 750,-Kč
2 825 750,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 825 750,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	22,20 *	1,00 =	22,20 m ²
Pokoj:	13,40 *	1,00 =	13,40 m ²
Kuchyň:	8,00 *	1,00 =	8,00 m ²
Koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	5,00 *	1,00 =	5,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			51,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	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 - s výhledem - pokoj a kuchyň východ a pokoj západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, 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 - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední vytápění	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,551}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,551 = 23\,892,46 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 51,90 \text{ m}^2 * 23\,892,46 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,274\,987,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 274 987,20 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 825 750,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 519 / 34 096

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,825\,750,- \text{ Kč} * 519 / 34\,096 = 43\,012,79 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 43 012,79 Kč

Bytová jednotka č. 1302/8 - zjištěná cena = **1 317 999,99 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/8 1 318 000,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 318 000,- Kč

Celkem 1 318 000,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 318 000,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/8 1 318 000,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 318 000,- Kč

Celkem 1 318 000,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 318 000,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 318 000,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistaosmnácttisíc 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 :

Nitranská	2 + 1	55 m ² po část. rekonstrukci, nevybavený ve 4.NP bez výtahu, sklep	
7 500,-Kč			(136,-Kč/m ²)
Žitomířská	2 + 1	55 m ² po rekonstrukci , výtah v 3.NP, zařízený	
11 000,-Kč			(200,-Kč/m ²)
Na Louži	2 + 1	55 m ² po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, spíž, sklep, zařízený	
9 500,-Kč			(173,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 170,-Kč/m²
 $170,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 144,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$51.90 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 7\,007,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 700,-Kč/měs.

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

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

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 :

Bělocerkevská	2 + 1	o výměře 53 m ² , původní stav, 6.NP výtah, sklep, objekt dobrý udržovaný stav	
2 499 000,-Kč			(47 151,-Kč/m ²)
Bělocerkevská	2 + 1	o výměře 56 m ² , po rekonstrukci v 2.NP výtah, sklep	
2 790 000,-Kč			(49 821,-Kč/m ²)

Karpatská 2 + 1 o výměře 56 m², po částečné rekonstrukci stav v 4.NP výtah,sklep
2 750 000,-Kč (49 107,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $48\,693,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 41\,389,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
41 000,-Kč/m².

$$41\,000,-\text{Kč} \times 51.90\text{ m}^2 = 2\,127\,900,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 127 900,-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.	1 318 000,-Kč
Výnosová metoda	1 005 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 127 900,-Kč

$$CO = (1\,318\,000 + 1\,005\,000 + 2\,127\,900) / 3 = 1\,483\,633,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 484 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistaosmdesátčtyřitisícKč)

V Praze 30.7.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3205/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3205/2015.