

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3206/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1302/1 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 29.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1302/1 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.1302/1
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 25.7.2015.

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 1 + 0 o velikosti 19.60 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 původní dřevěné prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem, okna dřevěná zdvojená, nová fasáda, Klempířské prvky z pozinkovaného plechu.

Zádveří uzavřeno dvoukřídlými prosklenými původními dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové dlažby, v zádveří původní teracová dlažba. Na mezipodestách hasicí 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. 1302/1

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., 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 - bytová jednotka situovaná v 1.NP	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	IV	1,00

5

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

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 - 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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,996$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního objektu s výtahem. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 0 a sestává z pokoje, předsínky, koupelny a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy jednotky. Okno dřevěné zdvojené, dveře do pokoje a koupelny prosklené do ocelových zárubní, dveře na WC hladké plné do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy na WC v pokoji a předsíni PVC ve sprše dlažba a proveden obklad stěn do úrovně dveří. Koupelna vybavena sprchou provedenou z dlažby a obkladu a malým umyvadlem, WC samostatné se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn. V pokoji kuchyňská starší linka s plastovým dřezem. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1960. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. 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:	15,80 * 1,00 =	15,80 m ²
Koupelna:	1,90 * 1,00 =	1,90 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>19,60 m²</u>

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, 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 jinde 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:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,514}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,514 = 22\,288,07 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 19,60 \text{ m}^2 * 22\,288,07 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 435\,273,53 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **435 273,53 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 825 750,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 196 / 34 096

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,825\,750,- \text{ Kč} * 196 / 34\,096 = 16\,243,75 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 16 243,75 Kč

Bytová jednotka č. 1302/1 - zjištěná cena = **451 517,28 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/1

451 517,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

451 517,30 Kč

Celkem

451 517,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

451 517,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1302/1

451 517,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

451 517,30 Kč

Celkem

451 517,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

451 517,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

451 520,- Kč

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

Inzerované nabídky pronájmů :

V předpolí	1 + 0	20 m ² po rekonstrukci, nevybavený v 1.NP bez výtahu, sklep	(300,-Kč/m ²)
6 000,-Kč			
Bulharská	garsonka	25 m ² po rekonstrukci , bez výtahu v 1.NP, zařízený	(300,-Kč/m ²)
7 500,-Kč			
Heroldovy sady	garsonka	22 m ² po rekonstrukci v 1.NP s výtahem, sklep, zařízený	(273,-Kč/m ²)
6 000,-Kč			

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 291,-Kč/m²
 $291,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 247,- Kč/m^2$

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

$$19.60 \text{ m}^2 \times 200,- \text{ Kč/m}^2 = 3\,920,- \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,500,-\text{Kč} = 42\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 42\,000 / 8 \times 100 = 525\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 525 000,-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

Moskevská garsonka o výměře 21 m² , po rekonstrukci, 1.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
1 650 000,-Kč (78 571,-Kč/m²)

Sportovní 1 + kk o výměře 26 m², v dobrém stavu v 1.NP bez výtahu, sklep
1 450 000,-Kč (55 769,-Kč/m²)

Orelská garsonka o výměře 19 m², po rekonstrukci v 1.NP výtah,sklep
990 000,-Kč (52 105,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $62\,148,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 52\,826,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 47 000,-Kč/m².

$$47\,000,-\text{Kč} \times 19.60\text{ m}^2 = 921\,200,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 921 200,-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.	451 517,-Kč
Výnosová metoda	525 000,-Kč
Porovnávací metoda	921 200,-Kč

$$CO = (451\,517 + 525\,000 + 921\,200) / 3 = 632\,572,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **633 000,-Kč**

(slovy : šestsetřicettřítisícKč)

V Praze 29.7.2015

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. 3206/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3206/2015.