

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3210/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 357/3 v objektu čp. 357/15, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1375/1 a 1344/1 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 7.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 357/3 v objektu čp. 357/15, ulice Bělocerkevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1375/1 a 1344/1 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.357/3
Adresa předmětu ocenění: Bělocerkevská 357/15
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 7.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9353 ze dne 9.6.2015
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. 9353 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 66.60 m² (dle vymezení jednotek v budově). K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.0 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 stanice autobusem k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka cca. 100

metrů od 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 (betonové tyčové prvky z vyzdáním), podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Omítka břízolitová. Stavebně technický stav objektu jako celku je průměrně udržovaný, vstupní dveře dřevěné ze dvou třetin prosklené s malým nadsvětlíkem, okna plastová a dřevěná zdvojená. Zádveří s původní teracovou dlažbou uzavřené původními prosklenými dveřmi a prostor zádveří je obložen travertinem. Schody v zádveří jsou opatřeny ocelovou sklápěcí rampou pro kočárky. Podlahy chodeb a mezipodest původní dlažby teracové, okna chodeb plastová, schody teracové. Osazeny jsou hasící přístroje a hydranty. Objekt byl postaven v roce 1954.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 357/3

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	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,038$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 357/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná zdvojená (v jednom z pokojů dvě tabule skla rozbité), v předsíni jednoduché. Dveře do koupelny zatahovací plastové, WC hladké do ocelové zárubně polepené tapetou, do pokoje hladké do ocelové zárubně bez kování, mezi pokoji hladké s malbou do ocelové zárubně, do pokoje prosklené do ocelové zárubně a do kuchyně prosklené do ocelové zárubně (chybí polovina výplně), dveře vstupní hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou s nátěrem. Podlahy v pokojích parkety, v předsíni PVC, kuchyni narušené lino, na WC původní dlažba s nátěrem, v koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn do úrovně dveří, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn, proveden nízký latexový nátěr, kuchyň vybavena samostatně stojícím plynovým sporákem, obklad původní polepený tapetou, bez linky. V kuchyni původní spížíň skříň, v předsíni vestavená skříň původní s vyměněnými dvířky. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek je průměrně udržovaný.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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	1375/1	295,00	4 450,00	1 312 750,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1344/1	2,00	4 450,00	8 900,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			297,00 m ²		1 321 650,-

Pozemky - zjištěná cena = 1 321 650,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 1 321 650,-Kč
1 321 650,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 321 650,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	11,40 * 1,00 =	11,40 m ²
předsíň:	9,60 * 1,00 =	9,60 m ²
koupelna:	3,20 * 1,00 =	3,20 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	23,60 * 1,00 =	23,60 m ²
pokoj:	17,50 * 1,00 =	17,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		66,60 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 - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a předsíň severozápad a pokoje jihovýchod do Bělocerkevské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - umyvadlo , vana, 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	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 pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,492}$$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,492 = 21\,334,10 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,60 \text{ m}^2 * 21\,334,10 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 1\,474\,701,32 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 474 701,32 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 321 650,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 666 / 12 586

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,321\,650,- \text{ Kč} * 666 / 12\,586 = 69\,936,35 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 69 936,35 Kč

Bytová jednotka č. 357/3 - zjištěná cena = 1 544 637,67 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 357/3

1 544 637,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 544 637,70 Kč

Celkem

1 544 637,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 544 637,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 357/3

1 544 637,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 544 637,70 Kč

Celkem

1 544 637,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 544 637,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 544 640,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřicetčtyřitisícšestsetčtyřicet 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 6 500,-Kč/měs až 9 000,-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 jednotlivých porovnávaných stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$66.60 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 7\,992,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
7 500,-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 x 7 500,-Kč = 90 000,-Kč

$$Cv = 90\,000 / 8 \times 100 = 1\,125\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 125 000,-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

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 66.60\text{ m}^2 = 2\,397\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 , v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 397 600,-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.	1 544 638,-Kč
Výnosová metoda	1 125 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 397 600,-Kč

$$CO = (1\,544\,638 + 1\,125\,000 + 2\,397\,600) / 3 = 1\,689\,079,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 689 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetosmdesátdevět tisíc Kč)

V Praze 7.8.2015

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. 3210/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3210/2015.