

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3459/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 584/4 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 20.6.2016 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 26.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 584/4 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.584/14
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: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11519 ze dne 22.8.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
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 1 + 1 o velikosti 36.80 m² (dle vymezení jednotek v budově). 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 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 podlažími, 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. 584/4

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - 1.NP	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,026}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, spíže - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, pokoj, kuchyň, spíž, koupelna a WC. Okna plastová. Dveře do pokoje původní prosklené do dřevěné zárubně, do kuchyně pouze dřevěná zárubeň, dveře do koupelny, WC a spíže plně do dřevěné zárubně. Vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji původní parkety k renovaci, v předsíni, kuchyni a spíži původní dlažba, v koupelně a WC dlažba (kůže cca. devadesátá léta). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (2007), WC samostatné s mísou kombi a obkladem stěn (2007), kuchyň vybavena plechovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1980), obklad k lince původní. V předsíni vestavená skříň (1963). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební úpravy a modernizaci, kromě koupelny a WC. Objekt jako celek je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	12,00 * 1,00 =	12,00 m ²
předsíň:	6,70 * 1,00 =	6,70 m ²
koupelna s WC:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
spíž:	0,50 * 1,00 =	0,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>36,80 m²</u>

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ do ulice Bělocerkevská	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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěny, špatný vstup na WC (vest.skříň)	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

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

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,618}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,618 = 30\,798,03 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,80 \text{ m}^2 * 30\,798,03 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 1,080 = 1\,162\,835,06 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,162\,835,06 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/4

1 162 835,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 162 835,10 Kč

Celkem

1 162 835,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 162 835,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 584/4

1 162 835,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 162 835,10 Kč

Celkem

1 162 835,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 162 835,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 162 840,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostošedesátdvatisícsmsetčtyřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Holandská 1 + 1 38 m² stavebně upravený s vybavením, v 3.NP, bez výtahu, standard, nová okna,
8 900,-Kč/měs (234,-Kč/m²)

Přípotoční 1 + 1 40 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, byt v 2.NP s výtahem,
9 500,-Kč/měs (238,-Kč/m²)

Donská 1 + 1 36 m² vybavení , po rekonstrukci, byt v 3.NP s výtahem 9
000,-Kč/měs (250,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 241,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 229,-Kč/m²

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

$$36.80 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 7\,360,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 900,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 900,-Kč = 82 800,-Kč

$C_v = 82\,800 / 8 \times 100 = 1\,035\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 035 000,-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.

Reprezentanti pro porovnání :

Minská 1 + 1 30 m², v 1.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep
1 900 000,-Kč (63 333,-Kč/m²)

Jakutská 1 + 1 40 m², v 1.NP bez výtahu, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep
2 600 000,-Kč (65 000,-Kč/m²)

Vršovická 1 + 1 39 m², v 1.NP bez výtahu, původní udržovaný, dům v dobrém stavu, k bytu sklep,
2 500 000,-Kč (64 103,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 64 145,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 60 938,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny je cena za m² stanovena částkou : 58 000,-Kč/m²

$$58\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 36.80\,\text{m}^2 = 2\,134\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 134 400,-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 53/2016 Sb.	1 162 835,-Kč
Výnosová metoda	1 035 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 134 400,-Kč

$$\text{CO} = (1\,162\,835 + 1\,035\,000 + 2\,134\,400) / 3 = 1\,444\,078,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 444 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistačtyřicetčtyřítisícKč)

V Praze 26.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová

Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 3459/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3459/2016.