

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3095/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 734/12 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 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 11 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 22.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 734/12 v objektu čp. 734/28, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 767 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.734/12
Adresa předmětu ocenění: Bulharská 734/28
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 22.5.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13455 ze dne 9.3.2015
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

Na LV č.13455 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 51.80 m² a balkon 1.50 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4 m². Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Bulharská v blízkosti Justičního areálu Míčanka. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nákupní centrum Eden tři stanice autobusem. Zastávka autobusu v ulici Ruská nebo Kodaňská, dopravní dostupnost dobrá - autobus k metru , nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu průjezdem který zajišťuje úzký vjezd do dvorní části dřevěnými původními vraty a vstup do domu schody zakončenými mříží a následně dřevěnými prosklenými původními lítacími dveřmi. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní vrata hliníková ze dvou třetin prosklená s nadsvětlíkem, schody kamenné, podlahy mezipodest teracové a chodby z dlažby. Fasáda průčelí vyžaduje opravy. Na podestách osazeny hasící přístroje nebo hydrant. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V prvním podlaží je nebytová jednotka - pivnice .

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 734/12

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	-0,06
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	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 734/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z kuchyně, pokoje, koupelny, WC a předsíně s balkonem - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - zádveří oddělené jednoduchou příčkou, kuchyň v předsíni, balkon, WC a dva pokoje, koupelna. K bytové jednotce patří užívání sklepa, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, dveře do koupelny, pokoje, kuchyně původní dřevěné do dřevěných zárubní plné a na WC pouze se zámkem, mezi zádveřím a kuchyňkou dveřní otvor, dveře na balkon dvojité ve špaletě prosklené, vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní. Podlahy v zádveřích, kuchyňce, koupelně, WC a kuchyni (pokoj) lino v pokoji parkety, které vyžadují renovaci. V původní kuchyni pod oknem podparapetní skříňka (původní). Koupelna do které je zajištěn vstup z pokoje (původní kuchyně) vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady (70 léta). Samostatné WC s WC mísou s nádržkou bez obkladů. Kuchyňská linka chybí pouze sporák (1977) a starší obklad s baterií k dřezu. Vytápění akumulacími kamny a ohřev vody boilerem umístěným v koupelně (2006). Bytová jednotka je ve stavu vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.767

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	767	531,00	7 000,00	3 717 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			531,00 m ²		3 717 000,-

Pozemek parc.č.767 - zjištěná cena = 3 717 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.767	=	3 717 000,-Kč
		<hr/>
		3 717 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 717 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
předsíň:	6,70 *	1,00 =	6,70 m ²
koupelna:	4,30 *	1,00 =	4,30 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	23,30 *	1,00 =	23,30 m ²
balkon:	1,50 *	0,17 =	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			52,06 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 5.NP bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - balkon a kuchyň jih do vnitrobloku a pokoj na sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, 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) - sklep k užívání, balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - akumulární kamna	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - v kuchyni pouze sporák, WC bez obkladů	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,437}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,437 = 18\,949,19 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,06 \text{ m}^2 * 18\,949,19 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 973\,670,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 973 670,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 717 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 518 / 9 976

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,717\,000,- \text{ Kč} * 518 / 9\,976 = 193\,003,81 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 193 003,81 Kč

Bytová jednotka č. 734/12 - zjištěná cena = 1 166 674,21 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 734/12 1 166 674,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 166 674,20 Kč

Celkem 1 166 674,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 166 674,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 734/12 1 166 674,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 166 674,20 Kč

Celkem 1 166 674,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 166 674,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 166 670,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostošedesátšesttisícšestsetsedmdesát 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 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Tolstého 1 + 1 52 m² rekonstruovaný, v 5.NP s výtahem, vybavení standard, dům po rekonstrukci, sklep, balkon
8 500,-Kč/měs (163,-Kč/m²)

28. pluku 2 + kk 54 m² po rekonstrukci, částečně vybaven v 3.NP bez výtahu, sklep,
10 500,-Kč/měs (194,-Kč/m²)

Mexická 1 + 1 56 m² byt udržovaný po rekonstrukci, v 3.NP výtah, spíž, sklep,
9 900,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 178,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 151,-Kč/m²

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

$$51.80 \text{ m}^2 + 1.50/2 = 52.55 \text{ m}^2 \quad \times \quad 110,-\text{Kč/m}^2 = 5\,781,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,200,-\text{Kč} = 62\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 62\,400 / 8 \quad \times \quad 100 = 780\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 780 000,-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 :

Holandská 1 + 1 50 m², v 4.NP bez výtahu, byt původní udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 390 000,-Kč (47 800,-Kč/m²)

Slovinská 1 + 1 52 m², v 2.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu,
2 199 000,-Kč (42 288,-Kč/m²)

Bulharská 1 + 1 49.50 m², balkon 1.50 m² 4.NP bez výtahu, původní udržovaný, sklep,
1 700 000,-Kč (34 343,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 41 477,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 256,-Kč

Po zvážení všech aspektů, porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny
činí cena 33 000,-Kč/m²

$$33\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 52.55\,\text{m}^2 = 1\,734\,150,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 734 150,-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.	1 166 647,-Kč
Výnosová metoda	780 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 734 150,-Kč

$$CO = (1\,166\,647 + 780\,000 + 1\,734\,150) / 3 = 1\,226\,932,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 227 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědvacetsedmtisícKč)

V Praze 22.5.2015

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. 3095/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3095/2015.