

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3437/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1173/7 v objektu čp. 1173/34, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1572/10 - 1572/13 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 27.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1173/7 v objektu čp. 1173/34, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1572/10 - 1572/13 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1173/7
Adresa předmětu ocenění: Bajkalská 1173/34
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 23.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9186 ze dne 21.7.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 9186 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 + 2 o velikosti 58.80 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská, která je rovnoběžná s ulicí Vršovická. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánském náměstí drobné prodejny a stanice tramvají nákupní středisko Eden. Bytový dům je rohový podsklepený šestipodlažní, kde šesté podlaží je nástavbou. Střecha valbová s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Objekt je zateplený. Vstupní dveře hliníkové prosklené s vnějším nástřikem fasády v oblasti vstupu a soklu, okna dřevěná zdvojená a plastová, na chodbách plastová. Zádveří s podlahou z teracové dlažby. Schody teracové, podlahy dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroj nebo hydrant. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je

udržovaný po revitalizaci provedené v době nástavby.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1173/7

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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	0,00
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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1173/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 2 a sestává ze dvou průchozích pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně a spíže. Okna původní dřevěná zdvojená v jednom z pokojů s nízkým parapetem, dveře do pokojů dřevěné rámové prosklené do ocelové zárubně, dveře mezi pokoji dřevěné rámové do ocelové zárubně, do kuchyně a spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně a na WC dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny hladké do ocelových zárubní. Vstupní dveře dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích, v kuchyni a WC lino, ve spíži původní dlažba a v koupelně teracová dlažba. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s nerez dřezem, sporákem plynovým (1995). Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižším obkladem stěn, WC samostatné s mísou se zavěšenou nádrží bez obkladu stěn (nízký sokl). Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1950, provedena byla nástavba s revitalizací objektu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy. V koupelně mapy po zatékání a v oblasti nízkého parapetu v pokoji stopy po zatékání. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

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 2016 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	1572/10	164,00	5 120,00	839 680,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/11	157,00	5 120,00	803 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/12	156,00	5 120,00	798 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1572/13	156,00	5 120,00	798 720,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			633,00		3 240 960,-

Pozemky - zjištěná cena = **3 240 960,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 3 240 960,-Kč
3 240 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **3 240 960,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m ²
Pokoj:	15,70 *	1,00 =	15,70 m ²
Koupelna:	5,10 *	1,00 =	5,10 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
kuchyň:	15,80 *	1,00 =	15,80 m ²
spíž:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			58,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky zateplená	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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje jih do vnitrobloku a kuchyň sever do Bajkalské	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	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 - 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 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,462}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,462 = 23\,023,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,80 \text{ m}^2 * 23\,023,77 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,435\,025,54 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,435\,025,54 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 240 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 588 / 23 400

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,240\,960,- \text{ Kč} * 588 / 23\,400 = 81\,439,51 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{81\,439,51 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1173/7 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,516\,465,05 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1173/7 1 516 465,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 516 465,10 Kč

Celkem 1 516 465,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 516 465,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1173/7 1 516 465,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 516 465,10 Kč

Celkem 1 516 465,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 516 465,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 516 470,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšestnácttisícčtyřístadesát 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 - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti inzerovaných pronájmů :

Holandská 2 + 1 57 m² po částečné rekonstrukci, vybavený ve 4.NP bez výtahu, sklep
9 200,-Kč (161,-Kč/m²)

Jakutská	2 + 1	60 m ²	dobry udržovaný stav, bez výtahu v 4.NP , zařízený
9 500,-Kč			(158,-Kč/m ²)
Kubánské nám.	2 + 1	56 m ²	po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, spiž, ,sklep, zařízený
12 980,-Kč			(232,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 184,-Kč/m²
 $184,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 175,-Kč/m^2$

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

$$58.80 \text{ m}^2 \times 140,-Kč/m^2 = 8\,232,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
 7 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,800,-Kč = 93\,600,-Kč$$

$$Cv = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000,-Kč$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 :

Bulharská	2 + 1	o výměře 60 m ²	,dobry udržovaný stav, v 2.NP bez výtahu, sklep, objekt
dobry udržovaný stav			
2 950 000,-Kč			(49 167,-Kč/m ²)
Kubánské náměstí	2 + 1	o výměře 60 m ²	, udržovaný dobry stav v 6.NP výtah, sklep
2 799 000,-Kč			(46 650,-Kč/m ²)
Jakutská	2 + 1	o výměře 63 m ²	, původní udržovaný stav v 5.NP bez výtahu,sklep
3 499 000,-Kč			(55 540,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $50\,452,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 47\,930,-Kč/m^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena 45 000,-Kč/m².

$$45\,000,-\text{Kč} \times 58.80\text{ m}^2 = 2\,646\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 646 000,-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.	1 516 465,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 646 000,-Kč

$$CO = (1\,516\,465 + 1\,170\,000 + 2\,646\,000) / 3 = 1\,777\,488,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 778 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetšedesátsttisícKč)

V Praze 27.7.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3437/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3437/2016.