

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3237/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 619/16 v objektu čp. 619/8, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 509 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 1.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 619/16 v objektu čp. 619/8, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 509 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.619/16
Adresa předmětu ocenění:	Bulharská 619/8 100 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 29.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11570 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.11570 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 umístěnou v pátém nadzemním podlaží o velikosti 43.50 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Bulharská v zástavbě řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází Heroldovy sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Kodaňská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Kodaňská nebo Ruská - autobus, tramvaj ve Francouzské. Nejbližší metro Náměstí Míru . Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní do prvního podlaží v oblasti

soklu opravena, vstupní dveře původní dřevěné s malými prosklenými okénky a nadsvětlíkem. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru původními ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Na mezi podestách hydrant. Objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, postavený ve třicátých letech. V budově je 18 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 619/16

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 - v 5.NP bez výtahu	I	-0,04
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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	0,01
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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,018}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 619/16

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně - dle prohlášení vlastníka. Ve skutečnosti v předsíni obklad k lince s baterií ke dřezu. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná špaletová. Dveře vstupní dřevěné do dřevěných zárubní původní z chodby pobité úzkými palubkami ve špatném stavu, dveře do pokoje a kuchyně původní ze dvou třetin prosklené do dřevěných zárubní (pokoj- chybí sklo a klika, kuchyň - chybí sklo a zárubeň poškozená), do koupelny s WC pouze poškozená původní dřevěná zárubeň. Podlahy v pokoji a kuchyni lino, v předsíni zničený korek a v koupelně s WC dlažba. Kuchyň vybavena plynovým sporákem bez obkladu k lince, rohová část obložena palubkami, koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi s obklady stěn. Vytápění WAW a ohřev vody karmou umístěnou nad vanou v koupelně ((2001). V kuchyni podhled z polystyrenových desek a je zde lokální poškození na rákos. V předsíni proveden obklad k lince s baterií ke dřezu. Stropní konstrukce v koupelně a předsíni klenbové. V koupelně vzhledem k nedostatečnému větrání projevující se plíseň ve stropní části. Stavebně technický stav jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 509

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	509	340,00	7 000,00	2 380 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			340,00 m ²		2 380 000,-

Pozemek parc.č. 509 - zjištěná cena = 2 380 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 509 = 2 380 000,-Kč
2 380 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 380 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 975
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,40 *	1,00 =	15,40 m ²
pokoj:	18,80 *	1,00 =	18,80 m ²
předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
Koupelna s WC:	3,30 *	1,00 =	3,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>43,50 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 - 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 - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - WC, umyvadlo a vana	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 - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
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 stavby 40 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (40 + 15) = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,471}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,471 = 20\,423,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,50 \text{ m}^2 * 20\,423,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,060 = 904\,058,48 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **904 058,48 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 380 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 435 / 9 010

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,380\,000,- \text{ Kč} * 435 / 9\,010 = 114\,905,66 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 114 905,66 Kč

Bytová jednotka č. 619/16 - zjištěná cena = **1 018 964,14 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 619/16 1 018 964,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 018 964,10 Kč

Celkem 1 018 964,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 018 964,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 619/16 1 018 964,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 018 964,10 Kč

Celkem 1 018 964,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 018 964,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 018 960,- Kč

slovy: Jedenmilionosmnácttisícdevětsetšedesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky - porovnávané nemovitosti :

Vršovická 1 + 1	41 m ² po rekonstrukci v 5.NP,vybavený, výtah, topení etážové, sklepní kóje,	10 000,-Kč	(244,-Kč/m ²)
Donská 1 + 1	44 m ² dobrý stav po rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, vybavený	9 000,-Kč	(205,-Kč/m ²)
Holandská 1 + 1	45 m ² v dobrém stavu, vybavený v 5.NP, bez výtahu , sklep	9 500,-Kč	(211-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 220,-Kč x K (redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 187,-Kč/m²

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

$$43.50 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,525,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 100,-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 6 100,-Kč = 73 200,-Kč

$$Cv = 73\,200 / 8 \times 100 = 915\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 915 000,-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 - porovnávané nemovitosti :

Gruzínská 1 + 1	42 m ² po rekonstrukci v 3.NP, sklep, dům v dobrém stavu, balkon, bez výtahu	1 900 000,-Kč	(45 238,-Kč/m ²)
-----------------	---	---------------	------------------------------

Vršovická 1 + 1 44.7 m² po rekonstrukci ve 4.NP s výtahem, stav objektu dobrý
 2 200 000,-Kč (49 217,-Kč/m²)
 Holandská 1 + 1 48.40 m², původní udržovaný stav, v 5.NP bez výtahu, sklep, dům po část.
 rekonstrukci,
 2 520 000,-Kč (52 066,-Kč/m²)

 Průměrná cena za m² v nabídce 48 840,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
 = 41 514,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 38 000,-Kč/m²

$$38\,000,-\text{Kč} \times 43.50\text{ m}^2 = 1\,653\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 653 000,-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 199/2014 Sb.	1 018 964,-Kč
Výnosová metoda	915 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 653 000,-Kč

$$CO = (1\,018\,964 + 915\,000 + 1\,653\,000) / 3 = 1\,195\,655,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 196 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstodevadesátšesttisícKč)

V Praze 1.9.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

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. 3237/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3237/2015.