

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2896/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.719/1 v objektu čp. 719/31, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 756 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 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 719/1 v objektu čp. 719/1, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 756 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.719/1
Adresa předmětu ocenění: Bulharská 719/31
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11686 ze dne 10.6.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11686 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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 72.50 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 fakulní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra. Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu přes

předzahrádku chodníkem. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní vyžadující renovaci s okénky pro prosvětlení, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda průčelí dobrá (před lety proveden nátěr) do ulice řešena pavlačovými balkony. Na podestách osazeny hasící přístroje. Stavebně technický stav objektu dobrý s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 8 bytových jednotek .

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.719/1

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.719/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou průchozích pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC. K bytové jednotce patří užívání sklepa. Okna dřevěná špaletová ve spíži jednoduché, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní. Podlahy ve dvou pokojích a předsíni parkety, které vyžadují zbroušení a v jednom z pokojů repasi, ve spíži a WC původní dlažba, v koupelně teraco, v kuchyni lino. Koupelna do které je zajištěn vstup z předsíně a jednoho z pokojů vybavena umyvadlem a vanou pouze z částečnými obklady v oblasti vany (sedmdesátá léta). WC bez mísy a obkladů. Kuchyňská linka zastaralá pouze spodní část s dřezem plastovým a sporák plynový (2002). Vytápění WAW (2002), ohřev vody byl boilerem. Bytová jednotka je ve stavu vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.756

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	756	338,00	7 000,00	2 366 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 366 000,-

Pozemek parc.č.756 - zjištěná cena = **2 366 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.756 = 2 366 000,-Kč

2 366 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 366 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
předsíň:	12,30 * 1,00 =	12,30 m ²
koupelna:	5,30 * 1,00 =	5,30 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	21,30 * 1,00 =	21,30 m ²
pokoj:	16,60 * 1,00 =	16,60 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		72,50 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih pokoje a sever kuchyň a předsíň	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné bez WC mísy	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep níže - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW na celý byt 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - na celý byt pouze 2Ks WAW, WC bez WC mísy, bez ohřevu vody	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,424}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - autobus v ulici Ruská, tramvaj Francouzská nebo Vršovická	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,424 = 20\,170,53 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,50 \text{ m}^2 * 20\,170,53 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,372\,237,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,372\,237,97 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 366 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 725 / 6 106

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,366\,000,- \text{ Kč} * 725 / 6\,106 = 280\,928,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 280\,928,59 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka č.719/1 - zjištěná cena

= 1 653 166,56 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.719/1

1 653 166,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 653 166,60 Kč

Celkem

1 653 166,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 653 166,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.719/1

1 653 166,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 653 166,60 Kč

Celkem

1 653 166,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 653 166,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 653 170,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttřítisícjednostosedmdesát 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Moskevská 2 + 1 80 m² rekonstruovaný, v 5.NP s výtahem, vybavení standard, dům po rekonstrukci, sklep,
10 500,-Kč/měs (131,-Kč/m²)

Charkovská 2 + 1 70 m² po rekonstrukci, částečně vybaven v 1.NP bez výtahu, sklep, topení
přímotop
10 000,-Kč/měs (143,-Kč/m²)

Moskevská 2 + 1 66 m² byt udržovaný po rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, spíž, sklep,
12 000,-Kč/měs (182,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 152,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 129,-Kč/m²

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

$$72.50 \text{ m}^2 \times 110,-\text{Kč/m}^2 = 7\,975,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Minská 2 + 1 75 m², v 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep , Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci.
2 990 000,-Kč (39 867,-Kč/m²)

Slovinská 2 + 1 80 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, vytápění WAW
3 300 000,-Kč (41 250,-Kč/m²)

Havl. sady 2 + 1 70 m², 1.NP bez výtahu, před rekonstrukcí, sklep,
2 550 000,-Kč (36 429,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 39 182,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 33 305,-Kč

33 000,-Kč/m² x 72.50 m² = 2 392 500,-Kč

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 392 500,-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 441/2013 Sb.	1 653 167,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 392 500,-Kč

V tomto případě vzhledem ke stavu bytové jednotky je výnosová metoda zohledněna podpůrně.

CO = (1 653 167 + 975 000 + 2 392 500) / 3 = 1 673 556,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 674 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetsedmdesátčtyřitisícKč)

V Praze 10.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2896/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2896/2014.