

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2798/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 715/7 v objektu čp. 715/39, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 748 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

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 2 vyhotoveních.

V Praze 23.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 715/7 v objektu čp. 715/39, ulice Bulharská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 748 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.715/7
Adresa předmětu ocenění: Bulharská 715/39
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11699 ze dne 19.2.2014
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.11699 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 79.20 m² + balkon 9.30 m² + lodžie 3.90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Bulharská v blízkosti Justičního areálu Praha 10. 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 okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách dřevěná jednoduchá, vstupní dveře původní vyžadující renovaci, schody kamenné, podlahy teracové. Fasáda průčelí nad úroveň prvního podlaží dobrá. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 8 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.715/7

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. 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.715/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka (upravena - kuchyň v předsíni) sestává ze tří pokojů, kuchyně - předsíň, koupelny, spíže a WC, lodžie a balkonu. K bytové jednotce patří užívání sklepa. Okna dřevěná špaletová ve spíži jednoduché, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní na balkon dvoukřídlé prosklené, vstup do lodžie dvojitými prosklenými dřevěnými dveřmi, vstupní dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní. Podlahy ve dvou pokojích parkety v pokoji (původně kuchyň) prkna s PVC, ve spíži PVC, v koupelně teraco, kuchyň (původně předsíň) PVC. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s ohřevem vody nefunkční karmou. WC s nádržkou (rozbitý) nízké obklady. Kuchyňská linka plechová s dřezem a plynovým sporákem bez obkladů. Vytápění WAW na celou bytovou jednotku 1 kus. Bytová jednotka je ve stavu vybydlenosti k totální rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.748

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	748	342,00	7 000,00	2 394 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 394 000,-

Pozemek parc.č.748 - zjištěná cena = 2 394 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.748 = 2 394 000,-Kč

2 394 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 394 000,- 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:	14,90 * 1,00 =	14,90 m ²
předsíň:	13,00 * 1,00 =	13,00 m ²
koupelna:	5,00 * 1,00 =	5,00 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	22,20 * 1,00 =	22,20 m ²
pokoj:	22,50 * 1,00 =	22,50 m ²
spíž:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
balkon:	9,30 * 0,17 =	1,58 m ²
lodžie:	3,90 * 1,00 =	3,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		85,08 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih a sever	II	0,00
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 - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - sklep k užívání, balkon, lodžie	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - na celý byt pouze 1Ks WAW, vstup na WC u kuchyňské linky	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,291}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - svojí dispozicí neodpovídá vymezení jednotek	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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) - před domem stanice tramvaje	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

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,291 = 13 843,45 Kč/m²
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 85,08 m² * 13 843,45 Kč/m² * 0,940 * 1,009 = 1 117 096,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 117 096,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 394 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 792 / 7 571

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 394 000,- Kč * 792 / 7 571 = 250 435,61 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 250 435,61 Kč

Bytová jednotka č.715/7 - zjištěná cena

= 1 367 532,49 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.715/7

1 367 532,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 367 532,50 Kč

Celkem

1 367 532,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 367 532,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.715/7

1 367 532,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 367 532,50 Kč

Celkem

1 367 532,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 367 532,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 367 530,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistašedesátsedmtisícpěttřicet 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 2/2013 - 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,
11 000,-Kč/měs (137,-Kč/m²)

Vršovická 3 + 1 81 m² udržovaný, částečně vybaven ve 4.NP s výtahem, sklep, topení
přímotop
14 300,-Kč/měs (176,-Kč/m²)

Krymská 3 + 1 80 m² byt udržovaný po částečné rek., v 3.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně
vybavený
11 900,-Kč/měs (149,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 154,-Kč/m² x k_{nabídky} 0.85 = 131,-Kč/m²

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

$$79.20 \text{ m}^2 + 6.60 \text{ m}^2 = 85.80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 100,-\text{Kč/m}^2 = 8\,580,-\text{Kč/měs}$$

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 propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

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

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

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 82 m², v 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep 8 m², Objekt jako celek v dobrém stavu po rekonstrukci.
3 590 000,-Kč (43 780,-Kč/m²)

Slovinská 2 + 1 na 3 + kk 80 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, vytápění WAW
3 500 000,-Kč (43 750,-Kč/m²)

Bajkalská 2 + 1 88 m², zvýšené 1.NP bez výtahu, před rekonstrukcí, bytu k sklep,
2 060 000,-Kč (23 409,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 36 980,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 24 000,-Kč

$$24\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 85,80 \text{ m}^2 = 2\,059\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 059 200,-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.	1 367 533,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 059 200,-Kč

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

$$\text{CO} = (1\,367\,533 + 2\,059\,200) / 3 = 1\,713\,367,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 713 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetřináctisícKč)

V Praze 23.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

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. 2798/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2798/2014.