

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2751/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 723/8 v objektu čp. 723/6, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 723/8 v objektu čp. 723/6, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1846/2 - 1846/6 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.723/8

Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 723/6
100 00 Praha 10

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

Počet obyvatel: 1 241 664

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy	III	-0,01
3. Změny v okolí	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II	0,00
5. Povodňové riziko	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	V	-0,02
7. Hromadná doprava*	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo	II	0,00
10. Nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	I	0,00

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

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,969$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 9.1.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11897 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 3 + 1. Objekt je situovaný v ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která je kolmá na hlavní ulici Vršovická, kde se nachází stanice tramvaje. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře původní. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách jednoduchá. Na každém mezipodlaží hydrant. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 723/8

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., a 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. 723/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. Okna dřevěná špaletová, dveře původní plné a prosklené do dřevěných zárubní, podlahy v PVC v imitaci dřeva a v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC samostatné geberit, keramické obklady stěn (1800 mm). Kuchyň vybavena novým plynovým sporákem, provedeny jsou nové obklady pro umístění kuchyňské linky. Bytová jednotka je po rekonstrukci s použitými standardními materiály. Okna, dveře původní ošetřené. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky 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	1846/4	178,00	4 450,00	792 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180,00	4 450,00	801 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447,00	4 450,00	1 989 150,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178,00	4 450,00	792 100,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297,00	4 450,00	1 321 650,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					5 696 000,-

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = 5 696 000,- Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 5 696 000,- Kč

5 696 000,- Kč

Cena příslušenství - celkem

= 5 696 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 56 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

kuchyň:	7,10 m ²
pokoj:	20,10 m ²
pokoj:	17,00 m ²
pokoj:	12,50 m ²
předsíň:	9,10 m ²
koupelna:	3,30 m ²
WC:	1,00 m ²
spíž:	0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<hr/> = 70,90 m ²

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	1,75 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	<hr/> = 1,75 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	70,90 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	1,75 m ² * 0,80	= 1,40 m ²
Podlahové plochy – celkem	<hr/>	= 72,30 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná – zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje –	II	-0,01

sklep		
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - vybavení kuchyně poze sporák	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,72}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,73 = \mathbf{0,828}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení - docházková vzdálenost cca 3 minuty tramvaj - Vršovická na metro Starostrašnická nebo Náměstí Míru	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné - v přilehlých ulicích ve večerních hodinách špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,828 * 0,980 * 0,900 = \mathbf{0,730}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,730 = 34\,727,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 34\,727,56 \text{ Kč/m}^2 * 72,30 \text{ m}^2 = 2\,510\,802,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,510\,802,59 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 696 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 709 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 696 000,- Kč * 709 / 61 269 = 65 913,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 65 913,66 Kč

Bytová jednotka č. 723/8 - zjištěná cena = 2 576 716,25 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 723/8

2 576 716,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 576 716,30 Kč

Celkem

2 576 716,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 576 716,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 723/8

2 576 716,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 576 716,30 Kč

Celkem

2 576 716,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 576 716,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 576 720,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetsedmdesátšesttisícsemsetdvacet 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 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Kodaňská 3 + 1 75 m² po částečné rekonstrukci, ve 2.NP výtah, sklep, vybavený
11 250,-Kč (150,-Kč/m²)
Moskevská 3 + 1 75 m² zařízený standardní byt v 6.NP bez výtahu
16 000,-Kč (213,-Kč/m²)
Kubánské nám. 3 + 1 68 m² stav dobrý, vybavený ve 4.NP s výtahem, sklep
9500,-Kč/m² (140,-Kč)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 168,-Kč x K_(nabídky) 0.85 =
= 143,-Kč

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

70.90 m² x 143,- Kč = 10 139,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 9 000,-Kč = 108 000,-Kč

Cv = 108 000 / 8 x 100 = 1 350 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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.

Nabídkové inzerované ceny :

Jerevanská 3 + 1 70 m², v dobrém stavu v 5.NP s výtahem, sklep

3 450 000,-Kč (49 285,-Kč/m²)

Jerevanská 3 + 1 72 m², stav dobrý po částečné rekonstrukci (okna a podlahy) v 5.NP s výtahem, sklep

3 400 000,-Kč (47 222,-Kč/m²)

Kodaňská 3 + 1 70 m² před rekonstrukcí, ve 7.NP s výtahem, dům po částečné rekonstrukci, terasa, balkon a sklep

3 800 000,-Kč (54 285,-Kč/m²)

Vladivostocká 3 + 1 76 m², udržovaný standard, ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, dům po rekonstrukci rozvodů, sklep

2 750 000,-Kč (36 184,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce 46 744,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
 $= 39 732,-Kč/m^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena

36 000,-Kč/m²

$$36\,000,-Kč \times 70.90\,m^2 = 2\,552\,400,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2013 průměrná cena za bytovou jednotku 3 + 1 v Praze 10 - 3 000 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 552 400,-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.

2 576 716,-Kč

Výnosová metoda

1 350 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 552 400,-Kč

CO = (2 576 716 + 1 350 000 + 2 552 400) / 3 = 2 159 705,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

2 160 000,-Kč

(slovy : dvamilionystošedesáttisícKč)

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 12.1.2014

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.51 Test.

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. 2751/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2751/2014.