

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3120/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1066/19 v objektu čp. 1066/3, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/2, 1852/15, 1852/16, 1852/1, 1847/6 a 1847/7 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 16.3.2015 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1066/19 v objektu čp. 1066/3, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/2, 1852/15, 1852/1, 1847/6 a 1847/7 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1066/19
Adresa předmětu ocenění:	Jerevanská 1066/3 100 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 11.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9367 ze dne 11.3.2015
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. 9367 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 2 + 1 o velikosti 61.90 m² + balkon o velikosti 2.70 m². 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 v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum Eden 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 šestipodlažní s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břizolitová v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře nové plastové ze dvou třetin prosklené s otevíráním čipem. Vstup do objektu betonovými

ošetřenými předsazenými schody. Podlaha zádveří teracová, schody teracové, podlahy podest a chodeb z původní dlažby. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1066/19

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	I	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,019$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1066/19

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a balkonu. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání, v paspartě je uvedena spíž o velikosti 0.70 m², která není započítána do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová, francouzské dveře na balkon plastové, dveře původní rámové plné a prosklené do ocelových zárubní. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do ocelové zárubně. Podlahy v koupelně a WC pvc, kuchyni a předsíni dlažba v pokojích parkety vyžadující renovaci a na balkoně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími obklady původní a část osmdesátá léta, WC samostatné kombi bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena elektrickým sporákem (1987) bez linky s obkladem stěny. V předsíni šatní skříň. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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 2015 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	1847/2	383,00	5 030,00	1 926 490,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1852/15	368,00	5 030,00	1 851 040,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1852/1	223,00	5 030,00	1 121 690,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1852/16	366,00	5 030,00	1 840 980,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1847/6	430,00	5 030,00	2 162 900,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1847/7	25,00	5 030,00	125 750,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 795,00 m ²		9 028 850,-

Pozemky - zjištěná cena = 9 028 850,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

= 9 028 850,-Kč
 9 028 850,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= **9 028 850,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 57 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	10,00 * 1,00 =	10,00 m ²
pokoj:	17,40 * 1,00 =	17,40 m ²
pokoj:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
předsín:	15,40 * 1,00 =	15,40 m ²
koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
balkon:	2,70 * 0,17 =	0,46 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		62,36 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - 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 - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí obklady stěn WC, chybí kuchyňská linka, modernizace koupelny	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,715 = \mathbf{0,632}$$

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,050}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,632 = 27\,404,78 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,36 \text{ m}^2 * 27\,404,78 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,050 = 1\,740\,577,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,740\,577,88 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 028 850,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 619 / 57 637

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$9\,028\,850,- \text{ Kč} * 619 / 57\,637 = 96\,966,50 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 96\,966,50 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1066/19 - zjištěná cena} = \underline{\mathbf{1\,837\,544,38 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1066/19 1 837 544,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 837 544,40 Kč

Celkem 1 837 544,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 837 544,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1066/19 1 837 544,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 837 544,40 Kč

Celkem 1 837 544,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 837 544,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 837 540,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsettřicetsedmtisícpětsetčtyřicet 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Ruská	2 + 1	62 m ²	po částečné rekonstrukci, ve 2.NP bez výtahu, sklep, vybavený	9500,-Kč	(153,-Kč/m ²)
Kodaňská	2 + 1	59 m ²	zařízený po rekonstrukci byt v 6.NP s výtahem	10000,-Kč	(169,-Kč/m ²)
Minská	2 + 1	65 m ²	stav po rekonstrukci, vybavený ve 2.NP s výtahem, sklep	12000,-Kč	(185,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce

$$169,-\text{Kč} \times K_{(\text{redukcepramenuceny})} 0.85 = 144,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$61.90 + 2.70/2 \text{ m}^2 = 63.25 \text{ m}^2 \times 140,- \text{ Kč} = 8\,855,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 200,-Kč/měs.

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

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 8\,200,-\text{Kč} = 98\,400,-\text{Kč}$

$$C_v = 98\,400 / 8 \times 100 = 1\,230\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 230 000,-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 ceny :

Ruská	2 + 1	62 m ² , v dobrém stavu po rekonstrukci v 2.NP s výtahem, sklep	
2 599 000,-Kč			(41 919,-Kč/m ²)
Nučická	2 + 1	59 m ² , před rekonstrukcí v 4.NP bez výtahu, sklep	
1 451 000,-Kč			(24 593,-Kč/m ²)
Jakutská	2 + 1/B	60 m ² po částečné rekonstrukci, ve 2.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, balkon a sklep	
2 700 000,-Kč			(45 000,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² v nabídce 37 171,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
= 31 595,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů, jednotlivých porovnání včetně redukce pramenu ceny je cena oceňované bytové jednotky stanovena
32 000,-Kč/m²

$$32\,000,-\text{Kč} \times (61.90\,\text{m}^2 + 2/7\,\text{m}^2) = 63.25\,\text{m}^2 = 2\,024\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 - 2500 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 024 000,-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 199/2015 Sb.	1 837 544,-Kč
Výnosová metoda	1 230 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 024 000,-Kč

$$CO = (1\,837\,544 + 1\,230\,000 + 2\,024\,000) / 3 = 1\,697\,181,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 697 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetdevadesátsedmtisícKč)

V Praze 20.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.3.10.

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. 3120/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3120/2015.