

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2772/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 727/1 v objektu čp. 727/4, 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 4.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 727/1 v objektu čp. 727/4, 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.727/1
Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 727/4
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 3.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 4.2.2014
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 1 + 1 o velikosti 40,10 m² dle vymezení jednotek umístěnou v prvním podlaží. K bytové jednotce patří sklep k užívání. 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 . 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 nové. Schody teracové, podlahy teraco. Okna původní dřevěná špaletová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasící přístroj. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 727/1

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. 727/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Okna dřevěná špaletová, dveře plné a prosklené (1/3) do dřevěných zárubní, podlahy v pokoji a předsíni PVC, v kuchyni, WC a spíži teraco, v koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s nižšími obklady (keramika + část ze zrcadlových nalepených obkladů), WC samostatné s nádržkou bez obkladů. Kuchyň vybavena dřevěnou starší linkou s dřezem a plynovým sporákem bez digestoře. Obklad u kuchyňské linky keramické a dřevěný obklad z palubek. Bytová jednotka je kromě koupelny (cca. devadesátá léta) v původním stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. (podlahy, část omítek, oprava dveří a oken, kuchyně, WC)

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

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 pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6

= $\frac{5\,696\,000,-\text{Kč}}{5\,696\,000,-\text{Kč}}$

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= **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

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	8,90 * 1,00 =	8,90 m ²
pokoj:	22,90 * 1,00 =	22,90 m ²
předsíň:	3,60 * 1,00 =	3,60 m ²
koupelna:	2,90 * 1,00 =	2,90 m ²
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m ²
spíž:	0,70 * 1,00 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>40,10 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ (podloubí)a západ	I	-0,01
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 - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - byt situovaný v 1.NP, úroveň okna cca 500 mm nad terénem, tmavší byt	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 56 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,72 = \mathbf{0,454}$$

$$i = 1$$

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	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	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 - Obchodní centra	II	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)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	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

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,454 = 21\,597,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,10 \text{ m}^2 * 21\,597,69 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 812\,691,64 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{812\,691,64 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 696 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 401 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,696\,000,- \text{ Kč} * 401 / 61\,269 = 37\,279,80 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 37 279,80 Kč

Bytová jednotka č. 727/1 - zjištěná cena

= 849 971,44 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 727/1

849 971,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

849 971,40 Kč

Celkem

849 971,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

849 971,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 727/1

849 971,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

849 971,40 Kč

Celkem

849 971,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

849 971,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

849 970,- Kč

slovy: Osmsetčtyřicetdevěttisícdevětsetsedmdesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Vršovická	1 + 1	38 m ²	po rekonstrukci v 1.NP zvýšeném,vybavený, výtah, , topení WAW,sklepní kóje,	
				7 600,-Kč (200,-Kč/m2)
Holandská	1 + 1	39 m ²	dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený	
				8 000,-Kč (205,-Kč/m2)
Žitomířská	1 + 1	45 m ²	v dobrém stavu, vybavený v 2.NP, bez výtahu	
				8 500,-Kč (189-Kč/m2)
Průměrná cena za m ² podlahové plochy v nabídce				$198,-Kč \times K_{(redukce\ pramenu\ ceny)} 0.85 = 168.30Kč/m^2$

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

$$40.10 \text{ m}^2 \times 160,- \text{ Kč} = 6\,416,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
4 500,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,500,-\text{Kč} = 54\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 54\,000 / 8 \times 100 = 675\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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	1 + 1	44 m ² v dobrém původním stavu ve 2.NP, sklep, dům po rekonstrukci	
2 080 000,-Kč			(47 273,-Kč/m ²)
Vršovická	1 + 1	40 m ² , stav před rekonstrukcí, v 2.NP , sklep	
1 950 000,-Kč			(48 750,-Kč/m ²)
Madridská	1 + 1	40,4 m ² původní udržovaný stav, ve 2.NP s výtahem, stav objektu dobrý	
1 950 000,-Kč			(48 267,-Kč/m ²)
Žitomířská	1 + 1	39 m ² , k rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu	
1 890 000,-Kč			(48 461,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce 48 188,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
= 40 960,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů, porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
35 000,-Kč/m²

$$35\,000,-\text{Kč} \times 40.10\text{ m}^2 = 1\,403\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
2 000 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 403 500,-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.	849 971,-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 403 500,-Kč

$$CO = (849\,971 + 675\,000 + 1\,403\,500) / 3 = 976\,157,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **976 000,-Kč**

(slovy : devětsetšedesátšesttisícKč)

V Praze 4.2.2014

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. 2772/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2772/2014.