

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3227/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 702/1 v objektu čp. 702/8, 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

Podle stavu ke dni 15.6.2015 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 14.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 702/1 v objektu čp. 702/8, 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.702/1
Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 702/8
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 10.7.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11897 ze dne 9.6.2015
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.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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 39.30 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 6.62 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. 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 podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní v relativně zachovalém stavu,

vstupní dveře plastové jednokřídlé částečně prosklené s postranním okénkem. Vstupní část s obkladem stěn původním. Schody teracové, podlahy teraco. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant. Druhý vstup do domu podloubím, které prochází po celé délce objektů. Objekt je udržovaný postavený v roce 1958.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 702/1

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., 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 - v 1.NP	I	-0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

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

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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,987$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 702/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, koupelny s WC a předsíně - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - v kuchyni spíž. Okna plastová, okno v pokoji s vysokou parapetní stěnou, dveře do pokoje a kuchyně původní z jedné třetiny prosklené do dřevěných zárubní, do spíže a koupelny s WC původní rámové do dřevěných zárubní, vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně. Podlahy - v pokoji parkety, ve spíži lino, v koupelně s WC mozaiková dlažba, v kuchyni lino a předsíni koberec na lino. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC mísou se zavěšenou nádržkou, obklady původní skleněné černé barvy. Kuchyň vybavena plynovým sporákem plechovou linkou s nerez dřezem a obkladem stěny. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy, v pokoji v rohové části stěna souběžná s terénem s projevující se vlhkostí s plísní.

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 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	1846/4	178,00	5 030,00	895 340,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/3	180,00	5 030,00	905 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	447,00	5 030,00	2 248 410,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/5	178,00	5 030,00	895 340,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1846/6	297,00	5 030,00	1 493 910,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 280,00 m ²		6 438 400,-

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 - zjištěná cena = 6 438 400,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1846/2 - 1846/6 = 6 438 400,-Kč
6 438 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 6 438 400,- 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:	9,30 *	1,00 =	9,30 m ²
pokoj:	24,40 *	1,00 =	24,40 m ²
předsíň:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
koupelna s WC:	3,50 *	1,00 =	3,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>39,30 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	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 - kuchyň východ do podloubí a pokoj na západ s oknem s vysokým parapetem a z úrovně chodníku nízkým	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s WC	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 - crittallové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 57 let:

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

9

Index vybavení $I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,715 = \mathbf{0,497}$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,497 = 21\,550,91 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,30 \text{ m}^2 * 21\,550,91 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 835\,940,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 835 940,40 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 438 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 393 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,438\,400,- \text{ Kč} * 393 / 61\,269 = 41\,298,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 41 298,07 Kč

Bytová jednotka č. 702/1 - zjištěná cena = 877 238,47 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 702/1 877 238,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 877 238,50 Kč

Celkem 877 238,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 877 238,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 702/1 877 238,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 877 238,50 Kč

Celkem 877 238,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 877 238,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 877 240,- Kč

slovy: Osmsetsedmdesátsedmtisícdvěstěčtyřicet 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská	1 + 1	37 m ²	po rekonstrukci, v 1.NP výtah, sklep, nezařízený	(216,-Kč/m ²)
8 000,-Kč				
Voroněžská	1 + 1	40 m ²	nezařízený standardní byt v 1.NP bez výtahu	(188,-Kč/m ²)
7 500,-Kč				
Vršovická	1 + 1	38 m ²	stav dobrý po rekonstrukci, vybavený ve zvýš. 1.NP s výtahem, sklep	(200,-Kč/m ²)
7600,-Kč				

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 201,-Kč x K (redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 171,-Kč/m²

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

$$39.30 \text{ m}^2 \times 155,- \text{ Kč} = 6\,092,- \text{ Kč /měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 700,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 5\,700,- \text{ Kč} = 68\,400,- \text{ Kč}$$

$$Cv = 68\,400 / 8 \quad \times 100 = 855\,000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 855 000,-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.

Reprezentanti - nemovitosti pro porovnání :

K Louži	1 + 1	42 m ²	v dobrém zachovalém stavu v 2.NP s výtahem, sklep	(52 381,-Kč/m ²)
2 200 000,-Kč				

U Vršovického nádraží 1 + 1 40 m², po rekonstrukci ve zvýšeném 1.NP bez výtahu, sklep
2 200 000,-Kč (55 000,-Kč/m²)

Gruzínská 1 + 1 42 m² po částečné rekonstrukci, ve 3.NP s výtahem, dům po
částečné rekonstrukci, balkon a sklep
1 900 000,-Kč (45 238,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 50 873,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
 $= 43 242,-Kč/m^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
38 000,-Kč/m²

$$38\,000,-Kč \times 39.30\,m^2 = 1\,493\,400,-Kč$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 493 400,-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 199/2014 Sb.	877 239,-Kč
Výnosová metoda	855 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 493 400,-Kč

$$CO = (877\,239 + 855\,000 + 1\,493\,400) / 3 = 1\,075\,213,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 075 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmdesátpěttisícKč)

V Praze 14.7.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

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. 3227/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3227/2015.