

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2749/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 723/2 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 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 723/2 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.723/2

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

Název znaku	č.	P _i
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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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

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

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 2 + 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. 723/2

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 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. 723/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného sedmipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže. Okna dřevěná špaletová, dveře plné a prosklené (1/3) do ocelových zárubní, do kuchyně dveře zatahovací, podlahy v pokoji parkety, ve druhém pokoji, kuchyni, předsíni, WC a spíži PVC, v koupelně dlažba. Koupelna vybavena malou vanou a umyvadlem, WC samostatné s nádržíkou s obkladem z plastových lamel. Kuchyň vybavena dřevěnou starší linkou s plastovým dřezem. Obklad u kuchyňské linky z plastových lamel. Bytová jednotka je kromě koupelny v původním stavu. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. (podlahy, část omítek, oprava dveří a oken, kuchyně)

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:	21,60 m ²
pokoj:	18,00 m ²
předsíň:	8,80 m ²
koupelna:	3,30 m ²
WC:	1,00 m ²
spíž:	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 60,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána - 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, bez dalších prostor	I	-0,03
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 700 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:

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

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,72 = \mathbf{0,445}$

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

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

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

Celkový index $I = I_V * I_P * I_T = 0,445 * 0,980 * 0,900 = \mathbf{0,392}$

Ocenění

Cena upravená CU = IPC * I = 47 572,- Kč/m² * 0,392 = 18 648,22 Kč/m²

CP = CU * PP = 18 648,22 Kč/m² * 60,50 m² = 1 128 217,31 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 128 217,31 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 696 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 605 / 61 269

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 696 000,- Kč * 605 / 61 269 = 56 245,08 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 56 245,08 Kč

Bytová jednotka č. 723/2 - zjištěná cena = 1 184 462,39 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 723/2

1 184 462,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 184 462,40 Kč

Celkem

1 184 462,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 184 462,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 723/2

1 184 462,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 184 462,40 Kč

Celkem

1 184 462,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 184 462,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 184 460,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostoosmdesátčtyřitisícčtyřistašedesát Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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 :

U Slavie 2 + 1 60 m² po rekonstrukci, výtah, sklepní kóje, vybavený
14 000,-Kč (233,-Kč/m²)

Mexická 2 + 1 60 m² po rekonstrukci v 5.NP s výtahem
12 000,-Kč (200,-Kč/m²)

Slovinská 2 + kk 57 m² stav dobrý po renovaci, vybavený v 1.NP, sklep
9 000,-Kč (158-Kč/m²)

-----Průměrná cena za
m² podlahové plochy v nabídce 197,-Kč x K_(nabídky) 0.85 =
= 167.45Kč

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

60.50 m² x 167,- Kč = 10 103,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
8 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč

Cv = 96 000 / 8 x 100 = 1 200 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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 :

Karpatská 2 + 1 60 m², ve velmi dobrém stavu ve 2.NP s novým výtahem

2 900 000,-Kč (48 333,-Kč/m²)

Jerevanská 2 + 1 62 m², stav dobrý po částečné renovaci, ve zvýšeném 1.NP (4m nad terénem) , sklep

2 000 000,-Kč (32 258,-Kč/m²)

Na hroudě 2 + 1 58 m² po rekonstrukci, ve 3.NP s výtahem, dům po kompletní rekonstrukci

2 620 000,-Kč (45 172,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 63 m², udržovaný standard, v 2.NP bez výtahu

2 290 000,-Kč (36 349,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce $40\,528,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
 $= 34\,449,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
30 000,-Kč/m²

$$30\,000,-\text{Kč} \times 60.50\,\text{m}^2 = 1\,815\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2013 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 -
2 400 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 815 000,-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 441/2013 Sb.

Výnosová metoda

Porovnávací metoda

1 184 462,-Kč

1 200 000,-Kč

1 815 000,-Kč

$$\text{CO} = (1\,184\,462 + 1\,200\,000 + 1\,815\,000) / 3 = 1\,399\,821,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
1 400 000,-Kč
(slovy : jedenmiliončtyřistatisícKč)

činí :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

V Praze 11.1.2014

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. 2749/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2749/2014.