

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2897/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.1291/8 v objektu čp. 1291/25, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1820/3 a 1821/3 na katastrálním území Vršovice.

Objednatel znaleckého posudku: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účel prodeje elektronickou aukcí.

Podle stavu ke dni 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1291/8 v objektu čp. 1291/25, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1820/3 a 1821/3 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1291/8
Adresa předmětu ocenění:	Kubánské náměstí 1291/25 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11697 ze dne 23.6.2014
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.11697 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 42.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.40 m². Objekt je situovaný na Kubánském náměstí v zástavbě bytových domů v blízkosti areálu Slavie. Jedná se o bytový dům uzavírající svým průčelím celý blok mezi Vladivostockou ulicí a Vršovickou. 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 V Olšínách a Kubánském náměstí. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici V Olšínách nebo Na Hroudě. Nejbližší metro Starostrašnická (tři stanice). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z

pozinkovaného plechu. svod nový. Fasáda objektu břizolitová v zachovalém stavu. Vstupní dveře ocelové prosklené drátěným sklem s nadsvětlikem. Vstupní část uzavřena původními prosklenými dveřmi s nadsvětlikem. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teraco. Okna na chodbách dřevěná zdvojená. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Objekt je udržovaný postavený v šedesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/8

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., 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. 1291/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Okna dřevěná zdvojená ošetřená, dveře původní plné a prosklené (pokoj 1/3 prosklené) do ocelových zárubní renovované, dveře do kuchyně chybí - pouze rám, vstupní dveře bezpečnostní do ocelového rámu. Podlahy - v pokoji parkety (renovované), ve spíži, WC, kuchyni, koupelně a předsíni nová dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladů. Kuchyň vybavena novou standardní linkou s plynovým sporákem (2011), dřezem a digestoří. V předsíni dvě vestavěné skříně a jedna skříň pod stropní konstrukcí. Vytápění ústřední (radiátory plechové). Stavebně technický stav bytové jednotky je po provedených stavebních úpravách a renovaci ve standardní provedení.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3

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	1821/3	244,00	4 450,00	1 085 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1820/3	254,00	4 450,00	1 130 300,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 216 100,-

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 - zjištěná cena = 2 216 100,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 = 2 216 100,-Kč

2 216 100,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 216 100,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	54 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	10,70 * 1,00 =	10,70 m ²
pokoj:	18,70 * 1,00 =	18,70 m ²
předsíň:	8,20 * 1,00 =	8,20 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,40 * 1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		42,70 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 - východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana a umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně zvyšující cenu - vestavěné skříně v předsíni a bezpečnostní vstupní dveře	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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

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

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 - Rezidenční zástavba	I	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) - tramvaj stanice - před domem	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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,940 = 44\,717,68 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,70 \text{ m}^2 * 44\,717,68 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 1\,849\,564,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,849\,564,74 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 216 100,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 427 / 22 766

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,216\,100,- \text{ Kč} * 427 / 22\,766 = 41\,565,26 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 41 565,26 Kč

Bytová jednotka č. 1291/8 - zjištěná cena

= 1 891 130,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/8

1 891 130,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 891 130,- Kč

Celkem

1 891 130,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 891 130,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1291/8

1 891 130,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 891 130,- Kč

Celkem

1 891 130,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 891 130,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 891 130,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesátjedenatisícjednostotřicet 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 49 m² dobrý stav, ve 3.NP výtah, sklep, vybavený
9 000,-Kč (184,- Kč/m²)

Tolstého 1 + 1 47 m² dobrý udržovaný stav, zařízený standardní byt v 5.NP bez výtahu
9 500,-Kč (202,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 41 m² po částečné rekonstrukci, vybavený v 4.NP s výtahem, sklep
8 500,-Kč (207,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy 198,-Kč x K_(redukce pramenů ceny) 0.85
= 168,-Kč

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

42.70 m² x 168,- Kč = 7 174,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
6 300,-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 6 300,-Kč = 75 600,-Kč

Cv = 75 600 / 8 x 100 = 945 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 945 000,-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
nahodnocené 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 :

Vršovická 1 + 1 42.20 m², po rekonstrukci v 2.NP výtah, sklep
2 349 000,-Kč (55 663,-Kč/m²)
Orelská 1 + 1 40 m², po rekonstrukci v 1.NP s výtahem, sklep
2 100 000,-Kč (52 500,-Kč/m²)
Sportovní 1 + 1 38 m² původní udržovaný stav, ve 6.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, sklep
1 800 000,-Kč (47 368,-Kč/m²)
Ruská 1 + 1 44 m², původní udržovaný stav, v 2.NP s výtahem, dům po rekonstrukci, sklep
2 080 000,-Kč (47 273,-Kč)

Průměrná cena za m² v nabídce 50 701,-Kč/m² x $K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$
= 43 096,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
40 000,-Kč/m²

$$40\,000,-\text{Kč} \times 42.70\text{ m}^2 = 1\,708\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
1 800 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 708 000,-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.	1 891 130,-Kč
Výnosová metoda	945 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 708 000,-Kč

$$CO = (1\,891\,130 + 945\,000 + 1\,708\,000) / 3 = 1\,514\,710,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 515 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetpatnácttisícKč)

V Praze 24.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2897/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2897/2014.