

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3138/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1292/12 v objektu čp. 1292/24, Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1821/3 a 1820/3 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 18.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1292/12 v objektu čp. 1292/24, 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.1292/12
Adresa předmětu ocenění:	Kubánské náměstí 1292/24 100 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 17.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11697 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.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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 62.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.20 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. 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 s klempířskými prvky z

pozinkovaného plechu. Fasáda objektu břizolitová v zachovalém stavu. Vstupní dveře plastové prosklené drátěným sklem s nadsvětlíkem. Vstupní část uzavřena původními lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Podlaha zádveří z původní dlažby. Schody teracové, podlahy teracové. Okna na chodbách plastová. 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. 1292/12

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 spoluvl. 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

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

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 možnostmi parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,038$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1292/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a spíže dle vymezení jednotek. Okna plastová, dveře původní plně a prosklené (1/2 prosklené) do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy - v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni PVC imitace dlažby, ve spíži a předsíni původní dlažba, na WC korek a v koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem na keramické noze s obklady stěn (devadesátá léta), WC samostatné s mísou a nádržkou umístěnou v technickém prostoru, bez obkladů stěn. Kuchyň vybavena původní linkou polepenou korkem vybavenou plastovým dřezem bez sporáku s obkladem k lince. V předsíni vestavěná původní skříň. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci.

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 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	1821/3	244,00	5 030,00	1 227 320,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1820/3	254,00	5 030,00	1 277 620,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			498,00 m ²		2 504 940,-

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 - zjištěná cena = 2 504 940,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 1820/3 a 1821/3 = 2 504 940,-Kč

2 504 940,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 504 940,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,10 * 1,00 =	9,10 m ²
pokoj:	18,60 * 1,00 =	18,60 m ²
pokoj:	17,10 * 1,00 =	17,10 m ²
předsíň:	12,90 * 1,00 =	12,90 m ²
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,30 * 1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		62,70 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
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 snižující cenu - chybí sporák	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,497}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku $I_p = 1,070$

Ocenění

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

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 62,70 \text{ m}^2 * 21\,550,91 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 1\,402\,454,13 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 402 454,13 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 504 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 627 / 22 766

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,504\,940,- \text{ Kč} * 627 / 22\,766 = 68\,988,73 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 68 988,73 Kč

Bytová jednotka č. 1292/12 - zjištěná cena = 1 471 442,86 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1292/12	1 471 442,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 471 442,90 Kč

Celkem	1 471 442,90 Kč
--------	-----------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 471 442,90 Kč
---	-----------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1292/12	1 471 442,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 471 442,90 Kč

Celkem	1 471 442,90 Kč
--------	-----------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 471 442,90 Kč
-------------------------------------	-----------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 471 440,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístasedmdesátjednatisícčtyřistačtyřicet 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 :

Bělocerkevská	2 + 1	63 m ²	po částečné rekonstrukci, v 6.NP výtah, sklep, vybavený	
8 500,-Kč				(135,- Kč/m ²)
Kubánské nám.	2 + 1	58 m ²	po rekonstrukci, zařízený byt v 5.NP s výtahem,sklep	
11 000,-Kč				(190,-Kč/m ²)
Moldavská	2 + 1	60 m ²	po rekonstrukci, vybavený v 3.NP s výtahem, sklep	
11 000,-Kč				(183,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce $169,-\text{Kč} \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 =$
 $= 144,-\text{Kč}/\text{m}^2$

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

$$62.70 \text{ m}^2 \times 140,- \text{ Kč} = 8\,778,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 100,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 8\,100,-\text{Kč} = 97\,200,-\text{Kč} / \text{rok}$

$$C_v = 97\,200 / 8 \times 100 = 1\,215\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 215 000,-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 :

Jakutská	2 + 1	60 m ²	po částečné rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, sklep	
2 700 000,-Kč				(45 000,-Kč/m ²)

Vladivostocká 2 + 1 61 m², po rekonstrukci v 3.NP s výtahem, sklep
3 300 000,-Kč (54 098,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 62 m², po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, dům po rekonstrukci, sklep
2 599 000,-Kč (41 919,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce 47 005,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 39 595,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
36 000,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč} \times 62.70\text{ m}^2 = 2\,257\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 2 + 1 v Praze 10 -
2 500 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 257 200,-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.	1 147 443,-Kč
Výnosová metoda	1 215 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 257 200,-Kč

$$CO = (1\,147\,443 + 1\,215\,000 + 2\,257\,200) / 3 = 1\,539\,881,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 540 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsetčtyřicet tisíc Kč)

V Praze 18.4.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress 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. 3138/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3138/2015.