

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3191/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1411/67 v objektu čp. 1411/4, ulice Uzbecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/6 - 1873/9 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 6.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1411/67 v objektu čp. 1411/4, ulice Uzbecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/6 - 1873/9 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1411/67
Adresa předmětu ocenění: Uzbecká 1411/4
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 6.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7243 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.7243 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 3 + 1 o velikosti 74.20 m² + 2 x 6.60 m² lodžie dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep 2.00 m² k užívání. Sklep není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Uzbecká. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, včetně Městského úřadu Prahy 10, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejblíže metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o navazující lokalitu na centrum.

Objekt je panelovým zatepleným domem, podsklepený jedenáctipodlažní s dvěma novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře plastové prosklené s nadsvětlíkem a plochami pro zvonky. Vstup do objektu je zajištěn betonovým předsazeným schodištěm obloženým dlažbou. Zádveří tvoří hala s podlahou z dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s PVC, podlahy chodeb PVC. Fasáda nová včetně zateplení. Stavebně technický stav objektu výborný. Objekt byl postaven v roce 1972.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1411/67

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	-0,04
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - koohinor, administrativní budovy, drážní těleso	V	-0,10
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 $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,910$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,874$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1411/67

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží jedenáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně (kk), předsíně, koupelny, WC, spíže, šatny a dvou lodžii. Jedna z lodžii zasklená. K bytové jednotce patří sklep k užívání - není započítán do podlahové plochy jednotky. Okna plastová, dveře dýhované posuvné do stavebních pouzder červené, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, šatně, pokojích, obývacím pokoji s kuchyňským koutem PVC, v koupelně a WC dlažba. Podlahy lodžii z dlažby. Koupelna vybavena rohovou vanou se zástěnou a rohovým umyvadlem se zrcadlem zakomponovaným do obkladů stěn z keramických obkladů. Obklad stěn na WC i koupelně pod sádkartonový podhled. WC samostatné s mísou geberit. Kuchyň bez vybavení, proveden je obklad k lince z mozaikové dlažby. Vytápění ústřední. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý s provedenou rekonstrukcí.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

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	1873/6	333,00	3 420,00	1 138 860,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/7	345,00	3 420,00	1 179 900,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/8	352,00	3 420,00	1 203 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1873/9	342,00	3 420,00	1 169 640,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 372,00 m ²		4 692 240,-

Pozemky - zjištěná cena = 4 692 240,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 4 692 240,-Kč

4 692 240,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= 4 692 240,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 43 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 004
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	9,10 * 1,00 =	9,10 m ²
předsíň:	7,20 * 1,00 =	7,20 m ²
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	18,50 * 1,00 =	18,50 m ²
pokoj:	16,40 * 1,00 =	16,40 m ²
pokoj:	16,40 * 1,00 =	16,40 m ²
šatna:	2,20 * 1,00 =	2,20 m ²
spíž:	0,8 * 1,00 =	0,80 m ²
lodžie:	6,60 * 0,20 =	1,32 m ²
lodžie:	6,60 * 0,20 =	1,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<hr/> 76,84 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
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 dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ a východ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání a 2 x lodžie	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - chybí kuchyňská linka, zasklená lodžie a žaluzie	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou	II	1,00

údržbou

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,870}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,910$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,870 = 37\,724,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,84 \text{ m}^2 * 37\,724,94 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,910 = 2\,532\,378,04 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 532 378,04 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 692 240,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 420 / 793 650

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4\,692\,240,- \text{ Kč} * 7\,420 / 793\,650 = 43\,868,73 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 43 868,73 Kč

Bytová jednotka č. 1411/67 - zjištěná cena = 2 576 246,77 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1411/67 2 576 246,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 576 246,80 Kč

Celkem 2 576 246,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 576 246,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1411/67 2 576 246,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 576 246,80 Kč

Celkem 2 576 246,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 576 246,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 576 250,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetsedmdesátšesttisícdvěšestpadesát 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Kodaňská 3 + 1L 77 m² + 6.50m² rekonstruovaný, v 11.NP s výtahem, vybavení standard, sklep, 12 000,-Kč/měs (150,-Kč/m²)

Magnitogorská 3 + 1 79.50 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP, sklep, výtah 10 000,-Kč/měs (126,- Kč/m²)

Uzbecká 3 + 1/L 75 m² + 2 x 6.60 m² byt po částečné rekonstrukci, v 11.NP s výtahem, objekt udržovaný po rekonstrukci, částečně zařízený 11 500,-Kč/měs (141,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 139,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 118,-Kč/m²

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

$$74.20 \text{ m}^2 + 13.20 \text{ m}^2 / 2 = 80.80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 120,-\text{Kč/m}^2 = 9\,696,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 9 100,-Kč/měs. Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 9 100,-Kč = 109 200,-Kč

$$Cv = 109\,200 / 8 \quad \times \quad 100 = 1\,365\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 365 000,-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.

Inzerované nabídky :

Baškirska 3 + 1/L 75 m² + 12.0 m², v 2.NP, výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
3 250 000,-Kč (40 123,-Kč/m²)

Uzbecka 3 + 1 /2L 74 m² + 12.0m², v 8.NP výtahy, po rekonstrukci dům i byt, sklep
3 280 000,-Kč (41 000,-Kč/m²)

Tadžická 3 + 1/L 75 m² + 12.0 m², v 2.NP, byt i dům po rekonstrukci, k bytu sklep, s výtahem, zasklená lodžie
3 400 000,-Kč (41 975,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 41 032,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 34 878,-Kč/m²

Provedena jsou jednotlivá porovnání, včetně redukce pramenu ceny.

$$34\,500,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 80.80 \text{ m}^2 = 2\,787\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 3 300 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 787 600,-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.	2 576 247,-Kč
Výnosová metoda	1 365 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 787 600-Kč

$$CO = (2\,576\,247 + 1\,365\,000 + 2\,787\,600) / 3 = 2\,242\,949,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **2 243 000,-Kč**

(slovy : dvamilionydvěstěčtyřicettřítisícKč)

V Praze 6.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3191/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3191/2015.