

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3328/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1197/8 v objektu čp. 1197/5, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 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 4.1.2016 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 17.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1197/8 v objektu čp. 1197/5, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1509/1, 1505, 1504/1, 1503/1, 1504/2, 1503/5, 1502/5, 1501/6 a 1500/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1197/8
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1197/5 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.1.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 18.12.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 12295 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 60.30 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Neblíží metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažimi (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová, objekt zateplený s novou fasádou a klempířskými prvky pozink. a svody v plastu. Zádveří uzavřeno původní prosklenou dřevěnou

stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestách hasící přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 90 bytových jednotek a 1 nebytová - kryt CO.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1197/8

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., 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. a č. 345/2015 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1197/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - podle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do pokojů původní prosklené do ocelové zárubně, do kuchyně pouze ocelová zárubeň, dveře do spíže, koupelny a WC původní rámové do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké z interiéru polepené tapetou do ocelové zárubně. V jednom z pokojů atriové dveře plastové s vnějším zábradlím. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni PVC, v předsíni lino, v koupelně, spíži a na WC původní dlažba. V předsíni starší vestavené skříně a stěny polepené tapetou. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (2008) s obklady skleněnými deskami původními. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s novějším obkladem stěn 1500 mm, WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladů stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu po revitalizaci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015/2016 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	1509/1	275,00	5 030,00	1 383 250,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1505	233,00	5 030,00	1 171 990,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/1	231,00	5 030,00	1 161 930,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/1	215,00	5 030,00	1 081 450,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/2	15,00	5 030,00	75 450,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22,00	5 030,00	110 660,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 030,00	689 110,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 030,00	377 250,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1500/2	254,00	5 030,00	1 277 620,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 457,00 m ²		7 328 710,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 328 710,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 328 710,-Kč
7 328 710,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 7 328 710,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 61 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	15,10 *	1,00 =	15,10 m ²
Pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
Kuchyň:	9,70 *	1,00 =	9,70 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>60,30 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - pokoje a kuchyně - jih	III	0,03

6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna + 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 k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	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 stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,528}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,528 = 26\,312,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,30 \text{ m}^2 * 26\,312,88 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,681\,866,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,681\,866,66 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 328 710,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 603 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,328\,710,- \text{ Kč} * 603 / 54\,973 = 80\,388,78 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 80\,388,78 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1197/8 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,762\,255,44 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1197/8 1 762 255,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 762 255,40 Kč

Celkem 1 762 255,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 762 255,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1197/8 1 762 255,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 762 255,40 Kč

Celkem 1 762 255,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 762 255,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 762 260,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetšedesátdvatisícdvěšedesát 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 - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů

Jakutská 2 + 1	60 m ² dobrý stav, vybavený v 4.NP bez výtahu, sklep	
9 500,-Kč		(158,-Kč/m ²)
Holandská 2 + 1	57 m ² po část. rekonstrukci , bez výtahu ve 4.NP, zařízený	
9 500,-Kč		(167,-Kč/m ²)
Kub. náměstí 2 + 1	56 m ² po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízený	
12 980,-Kč		(232,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 186,-Kč/m²

$$186,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.90 = 167,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$60.30 \text{ m}^2 \times 150,- \text{Kč/m}^2 = 9 045,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 8 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8 500,-\text{Kč} = 102 000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 102 000 / 8 \times 100 = 1 275 000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 275 000,-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.

Kubánské nám. 2 + 1 o výměře 60 m² ,k rekonstrukci, 6.NP s výtahem, sklep, objekt po rekonstrukci

$$2 799 000,-\text{Kč} \quad (46 650,-\text{Kč/m}^2)$$

Jakutská 2 + 1 o výměře 63 m², před rekonstrukcí v 5.NP bez výtahu, sklep

$$3 499 000,-\text{Kč} \quad (55 540,-\text{Kč/m}^2)$$

Bulharská 2 + 1 o výměře 60 m², po částečné rekonstrukci v 2.NP bez výtahu,sklep
2 950 000,-Kč (49 167,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
50 452,- Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.90 = 45 407,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 43 000,-Kč/m².

$$43\,000,-\text{Kč} \times 60.30\text{ m}^2 = 2\,592\,900,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 592 900,-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 345/2015 Sb.	1 762 255,-Kč
Výnosová metoda	1 275 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 592 900,-Kč

$$CO = (1\,762\,255 + 1\,275\,000 + 2\,592\,900) / 3 = 1\,876\,718,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 877 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetsedmdesátKč)

V Praze 17.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

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. 3328/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3328/2016.