

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3326/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1200/4 v objektu čp. 1200/11, 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 4.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1200/4 v objektu čp. 1200/11, 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.1200/4
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1200/11 100 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 28.12.2015.

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 62.90 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 2.25 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. Neblíže metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažími (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 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. 1200/4

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. 1200/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém 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, spíže a předsíně. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová včetně atriového v jednom z pokojů, dveře do koupelny, WC spíže dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokojů a kuchyně ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci zbroušením, v kuchyni PVC, v předsíni koberec a v koupelně, WC a spíži původní dlažba. V předsíni umístěna šatní souprava (šatník, věšák, botník a zrcadlo). V koupelně vana a místo umyvadla dřez s ker. obklady stěn 1600 mm (osmdesátá léta). WC samostatné s mísou a nádržkou umístěnou v technickém prostoru, stěny polepeny tapetou (siporex příčky). V kuchyni původní kuchyňská linka s nerez dřezem a plynovým sporákem. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy, modernizaci a opravy. Objekt jako celek je ve velmi dobrém 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	zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 030,00	689 110,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 030,00	377 250,-
§ 2 cen. mapa	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:	19,20 *	1,00 =	19,20 m ²
Pokoj:	14,60 *	1,00 =	14,60 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:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>62,90 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové	II	0,00

strany - částečný výhled - východ a západ		
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 - Významně snižující cenu - - provedení modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,715 = \mathbf{0,602}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,602 = 30\,000,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,90 \text{ m}^2 * 30\,000,67 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,000\,264,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,000\,264,67 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 328 710,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 629 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,328\,710,- \text{ Kč} * 629 / 54\,973 = 83\,854,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{83\,854,96 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1200/4 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,084\,119,63 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1200/4 2 084 119,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 084 119,60 Kč

Celkem 2 084 119,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 084 119,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1200/4 2 084 119,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 084 119,60 Kč

Celkem 2 084 119,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 084 119,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 084 120,- Kč

slovy: Dvamilionyošmdesátčtyřitisícjedenostodvacet 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(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.

28.pluku 2 + 1 68 m² po rekonstrukci, částečně vybavený ve 2.NP s výtahem, sklep
12 500,-Kč (184,-Kč/m²)

Finská	2 + 1	62 m ² po top rekonstrukci , výtah v 1.NP s výtahem, zařízení	
24 000,-Kč			(387,-Kč/m ²)
Kodaňská	2 + 1	67 m ² po rekonstrukci v 4.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízení	
16 000,-Kč			(239,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 270,-Kč/m² x K (redukce pramenu ceny) 0.90
= 243,- Kč/m²

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

$$62.90 \text{ m}^2 \times 180,- \text{ Kč/m}^2 = 11\,322,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 10 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 10 000,-Kč = 120 000,-Kč

$$Cv = 120\,000 / 8 \times 100 = 1\,500\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 500 000,-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.

Reprezentanti - porovnávané nemovitosti

Kubánské nám	2 + 1	o výměře 60 m ² , původní stav, 6.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý udržovaný stav	
2 799 000,-Kč			(46 650,-Kč/m ²)
Jakutská	2 + 1	o výměře 63 m ² , původní stav v 4.NP bez výtahu, sklep	
3 499 000,-Kč			(55 540,-Kč/m ²)

Vršovická 2 + 1 o výměře 66.40 m², po rekonstrukci, dobrý stav ve zvýšeném 1.NP s výtahem, sklep
3 350 000,-Kč (50 452,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $50\,881,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.90 = 45\,792,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 46 000,-Kč/m².

$$46\,000,-\text{Kč} \times 62.90\text{ m}^2 = 2\,893\,400,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 893 400,-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.	2 084 120,-Kč
Výnosová metoda	1 500 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 893 400,-Kč

$$CO = (2\,084\,120 + 1\,500\,000 + 2\,893\,400) / 3 = 2\,159\,173,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 160 000,-Kč**

(slovy : dvamilionystošedesáttisícKč)

V Praze 4.1.2016

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. 3326/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3326/2016.