

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3441/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1195/9 v objektu čp. 1195/1, 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 20.6.2016 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 20.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1195/9 v objektu čp. 1195/1, 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.1195/9
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1195/1 100 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 25.6.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 22.6.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 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 3 + 1 o velikosti 80.70 m² dle prohlášení vlastníka. 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. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažními (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 teracová 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. 1195/9

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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

5

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1195/9

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 3 + 1 a sestává ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do dvou pokojů hladké do ocelové zárubně, do třetího pokoje zatahovací plastové, do kuchyně dřevěná zárubeň, dveře do spíže, WC a koupelny hladké dýhované do ocelové zárubně. V obývacím pokoji francouzské plastové dveře z exteriéru zajištěné zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni a předsíni lino, v koupelně, WC a ve spíži původní dlažba. V předsíni původní vestavené skříň. Kuchyň vybavena linkou s plynovým sporákem (2007) a nerez dřezem s keramickými obklady k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z keramických obkladů (odpovídá osmdesátým letům), WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s keramickým obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

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 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	5 120,00	1 408 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1505	233,00	5 120,00	1 192 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/1	231,00	5 120,00	1 182 720,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/1	215,00	5 120,00	1 100 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1504/2	15,00	5 120,00	76 800,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1503/5	22,00	5 120,00	112 640,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 120,00	701 440,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1501/6	75,00	5 120,00	384 000,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1500/2	254,00	5 120,00	1 300 480,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 457,00		7 459 840,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 459 840,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 7 459 840,-Kč
7 459 840,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 7 459 840,- 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:	19,80 *	1,00 =	19,80 m ²
Pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m ²
Pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
Kuchyň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
Koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,70 m²

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	II	0,00

strany - částečný výhled - dva pokoje východ a kuchyň a pokoj západ

6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,598}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,598 = 29\,801,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,70 \text{ m}^2 * 29\,801,33 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,549\,265,37 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,549\,265,37 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 807 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,459\,840,- \text{ Kč} * 807 / 54\,973 = 109\,509,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{109\,509,96 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1195/9 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{2\,658\,775,33 \text{ Kč}}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1195/9 2 658 775,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 658 775,30 Kč

Celkem 2 658 775,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 658 775,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1195/9 2 658 775,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 658 775,30 Kč

Celkem 2 658 775,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 658 775,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 658 780,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetpadesátosmtisícsešmsetosmdesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 11 000,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání

Jerevanská	3 + 1	82 m ² po částečné rekonstrukci, vybavený v 4.NP bez výtahu, sklep	
11 000,-Kč			(134,-Kč/m ²)
Moskevská	3 + 1	80 m ² původní udržovaný stav , bez výtahu v 4.NP, zařízený	
9 500,-Kč			(119,-Kč/m ²)
Litevská	3 + 1	82 m ² po rekonstrukci v 4.NP bez výtahu, spíž, ,sklep, částečně zařízený	
11 000,-Kč			(134,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 129,-Kč/m²
129,-Kč/m² x K (redukce pramenu ceny) 0.95 = 123,-Kč/m²

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

$$80.70 \text{ m}^2 \times 115,- \text{ Kč/m}^2 = 9\,281,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
8 900,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 8\,900,-\text{Kč} = 106\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 106\,800 / 8 \times 100 = 1\,335\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 335 000,-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 pro porovnání

Bělocerkevská	3 + 1	o výměře 83 m ² , po kompletní rekonstrukci, 1.NP s výtahem, sklep, objekt po rekonstrukci	
3 590 000,-Kč			(43 253,-Kč/m ²)
Ruská	3 + 1	o výměře 82 m ² , původní udržovaný stav v 5.NP bez výtahu, sklep	
3 500 000,-Kč			(42 683,-Kč/m ²)

Vršovická 3 + 1 o výměře 79 m², po kompletní rekonstrukci v 2.NP bez výtahu,sklep
5 195 000,-Kč (65 759,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $50\,565,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = 48\,037,-\text{Kč/m}^2$

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

$$43\,000,-\text{Kč} \times 80.70\text{ m}^2 = 3\,470\,100,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 3 300 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 3 470 100,-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 53/2016 Sb.	2 658 775,-Kč
Výnosová metoda	1 335 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 470 100,-Kč

$$CO = (2\,658\,775 + 1\,335\,000 + 3\,470\,100) / 3 = 2\,487\,958,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 488 000,-Kč**

(slovy : dvamilionovýřistaosmdesátosmtisícKč)

V Praze 20.7.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 3441/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3441/2016.