

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3380/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1203/2 v objektu čp. 1203/17, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1500/1, 1499/1, 1500/6, 1498/1, 1499/6, 1498/6, 1497/1, 1497/6, 1491/4 a 1496/2 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 15.3.2016 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 26.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1203/2 v objektu čp. 1203/17, ulice Jakutská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1500/1, 1499/1, 1500/6, 1498/1, 1499/6, 1498/6, 1497/1, 1497/6, 1491/4 a 1496/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1203/2
Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1203/17
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 23.4.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12289 ze dne 16.3.2016
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. 12289 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 1 + 1 o velikosti 39.70 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 (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 a dlažby, v zádveří původní dlažba. Na mezipodestách hasicí přístroj. Bytový dům je užíván od roku 1955 a jeho stavebně

technický stav je udržovaný. V budově je 75 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/2

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 - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,03
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 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

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 1 a sestává z pokoje, koupelny, WC, předsíně, kuchyně. Okna plastová, dveře do koupelny, WC dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokoje a kuchyně původní z poloviny prosklené do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety vyžadující renovaci, v kuchyni a předsíni PVC, v koupelně a WC původní dlažba. V předsíni původní vestavená skříň, kuchyň vybavena linkou (původní) s plastovým dřezem a plynovým sporákem. V kuchyni podparapetní skříň původní. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s původními obklady, WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy a modernizaci. V prostoru nad dveřmi do koupelny stopy po zatečení. 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	1500/1	257,00	5 120,00	1 315 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/1	232,00	5 120,00	1 187 840,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/6	5,00	5 120,00	25 600,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/1	227,00	5 120,00	1 162 240,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/6	8,00	5 120,00	40 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/6	70,00	5 120,00	358 400,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/1	165,00	5 120,00	844 800,-

§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1497/6	50,00	5 120,00	256 000,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1491/4	82,00	5 120,00	419 840,-
§ 2 cen. mapa	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	1496/2	103,00	5 120,00	527 360,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 199,00 m ²		6 138 880,-

Pozemky - zjištěná cena = 6 138 880,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	6 138 880,-Kč
		<u>6 138 880,- Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 6 138 880,- 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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	14,60 *	1,00 =	14,60 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
kuchyň:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>39,70 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoj a kuchyň sever	I	-0,01
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - provedení modernizace	II	-0,05
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:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,622}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,622 = 30\,997,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,70 \text{ m}^2 * 30\,997,37 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 1\,265\,298,38 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 265 298,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 138 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 397 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$6\,138\,880,- \text{ Kč} * 397 / 44\,980 = 54\,182,64 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 54 182,64 Kč

Bytová jednotka č. 1203/2 - zjištěná cena = 1 319 481,02 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/2 1 319 481,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 319 481,- Kč

Celkem 1 319 481,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 319 481,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1203/2 1 319 481,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 319 481,- Kč

Celkem 1 319 481,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 319 481,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 319 480,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistadevatenácttisícčtyřistaosmdesát 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 - 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti inzerovaných pronájmů

Ruská	1 + 1	37 m ² po rekonstrukci, vybavený ve 1.NP bez výtahu, sklep	
8 000,-Kč			(216,-Kč/m ²)
Bulharská	1 + 1	39 m ² po rekonstrukci, výtah v 2.NP, zařízený	
9 500,-Kč			(244,-Kč/m ²)
Přípotoční	1 + 1	40 m ² po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, spíž, ,sklep, zařízený	
9 500,-Kč			(239,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 233,-Kč/m²

$$233,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.90 = 210,- \text{Kč/m}^2$$

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

$$39.70 \text{ m}^2 \times 195,- \text{Kč/m}^2 = 7\,742,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
7 400,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,400,-\text{Kč} = 88\,800,-\text{Kč}$$

$$Cv = 88\,800 / 8 \times 100 = 1\,110\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 110 000,-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.

Jakutská 1 + 1 o výměře 40.00 m², původní udržovaný stav, v 1.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
2 600 000,-Kč (65 000,-Kč/m²)

Holandská 1 + 1 o výměře 44 m², původní stav v 1.NP výtah, sklep
1 950 000,-Kč (44 318,-Kč/m²)

Kodaňská 1 + 1 o výměře 40 m², po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, sklep
2 160 000,-Kč (54 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $54\,439,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.90 = 48\,995,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů je cena oceňované bytové jednotky stanovena
46 500,-Kč/m².

$$46\,500,-\text{Kč} \times 39.70\text{ m}^2 = 1\,846\,050,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 1 + 1
v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 846 050,-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.	1 319 481,-Kč
Výnosová metoda	1 110 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 846 050,-Kč

$$CO = (1\,319\,481 + 1\,110\,000 + 1\,846\,050) / 3 = 1\,425\,177,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 425 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístadvacetpěttisícKč)

V Praze 26.4.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

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. 3380/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3380/2016.