

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3389/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1201/1 v objektu čp. 1201/13, 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 20.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1201/1 v objektu čp. 1201/13, 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.1201/1
Adresa předmětu ocenění: Jakutská 1201/13
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 16.4.2016.

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 2 + 1 o velikosti 73.10 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. 1201/1

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	-0,04
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 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

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1201/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného pětipodlažního objektu (kombinované konstrukce betonové prvky + zdivo) bez výtahu. Bytová jednotka je charakterizována jako 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně a spíže. Okna plastová, dveře mezi pokojem a kuchyní zatahovací do ocelové zárubně, do pokoje poze zárubeň, dveře do kuchyně dýhované ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře spíže, WC a koupelny dýhované do ocelové zárubně (nové). Vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou s bezpečnostním zámkem. Podlahy v pokoji parkety a ve druhém pokoji koberec, v kuchyni a předsíni PVC, ve spíži, koupelně a WC dlažba. V předsíni vestavené skříně s posuvným zavíráním a v kuchyni vestavené skříně. Kuchyň bez linky a obklady k lince novější. Koupelna vybavena sprchou a umyvadlem na keramické noze s obklady stěn do úrovně dveří, WC samostatné s mísou kombi s nižším obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky je v dobrém stavu. 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	zastavěná plocha a nádvoří	1497/6	50,00	5 120,00	256 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1491/4	82,00	5 120,00	419 840,-
§ 2 cen. mapa	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
6 138 880,- Kč

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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	21,00 *	1,00 =	21,00 m ²
Pokoj:	14,40 *	1,00 =	14,40 m ²
Koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsín:	20,40 *	1,00 =	20,40 m ²
kuchyň:	12,50 *	1,00 =	12,50 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>73,10 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 obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever	I	-0,01

nebo bez výhledu - pokoj západ a pokoj a kuchyň sever		
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 - Bez vlivu na cenu - - chybí vybavení kuchyně + vestavěné skříně	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,790}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,790 = 39\,369,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,10 \text{ m}^2 * 39\,369,65 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,060 = 2\,928\,572,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,928\,572,83 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 138 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 731 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,138\,880,- \text{ Kč} * 731 / 44\,980 = 99\,767,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{99\,767,04 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1201/1 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{3\,028\,339,87 \text{ Kč}}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1201/1 3 028 339,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 3 028 339,90 Kč

Celkem 3 028 339,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 3 028 339,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1201/1 3 028 339,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 3 028 339,90 Kč

Celkem 3 028 339,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 028 339,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 028 340,- Kč

slovy: Třimilionydvacetosmtisíctřistačtyřicet 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 - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti inzerovaných pronájmů :

Žitomířská	2 + 1	68 m ² po rekonstrukci, vybavený ve 3.NP bez výtahu, sklep	
9 000,-Kč			(132,-Kč/m ²)
Ruská	2 + 1	75 m ² po rekonstrukci, bez výtahu v 1.NP, zařízený	
11 000,-Kč			(147,-Kč/m ²)
Vršovická	2 + 1	70 m ² po rekonstrukci v 3.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízený	
10 500,-Kč			(150,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 143,-Kč/m²
 $143,-Kč/m^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.90 = 129,-Kč/m^2$

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

$$73.10 \text{ m}^2 \times 130,-Kč/m^2 = 9\,503,-Kč$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
9 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 9\,000,-Kč = 108\,000,-Kč$

$$Cv = 108\,000 / 8 \times 100 = 1\,350\,000,-Kč$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 350 000,-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 :

Vršovická 2 + 1 o výměře 70 m² + 5m² balkon, po rekonstrukci, v 2.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
3 890 000,-Kč (53 655,-Kč/m²)

Minská 2 + 1 o výměře 70 m², po rekonstrukci v 4.NP bez výtahu, sklep
3 500 000,-Kč (50 000,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 o výměře 66.40 m², po částečné rekonstrukci v 1.NP bez výtahu,sklep
3 350 000,-Kč (50 452,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
51 369,- Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.90 = 46 232,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
45 000,-Kč/m².

$$45\,000,-\text{Kč} \times 73.10\text{ m}^2 = 3\,289\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1
v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 3 289 500,-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.	3 028 340,-Kč
Výnosová metoda	1 350 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 289 500,-Kč

$$CO = (3\,028\,340 + 1\,350\,000 + 3\,289\,500) / 3 = 2\,555\,595,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 556 000,-Kč**

(slovy : dvamilionypětsetpadesátšesttisícKč)

V Praze 20.4.2016

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. 3389/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3389/2016.