

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3438/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1201/7 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 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 21.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1201/7 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.1201/7
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 16.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12289 ze dne 15.7.2016
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 60.80 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. Neblíží 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. 1201/7

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

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1201/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím 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 pokojů původní dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, do kuchyně pouze ocelová zárubeň se závěsem, do koupelny, spíže a WC dřevěné rámové do ocelových zárubní, v jednom z pokojů francouzské okno zajištěné z exteriéru zábradlím. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni a předsíni lino, ve spíži a WC původní dlažba, koupelně dlažba. V předsíni původní vestavené skříně. Kuchyň vybavena původní linkou s dřezem nerez a plynovým sporákem s původními obklady k lince z plastových skel. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn (sedmdesátá léta), WC samostatné se zavěšenou nádržkou umístěnou v technickém prostoru bez obkladu stěn (pouze soklík). Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje v dobrém stavu. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu. duje menší stavební úpravy a modernizaci.

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	nádvoří 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		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:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
Pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	12,40 *	1,00 =	12,40 m ²
kuchyň:	9,70 *	1,00 =	9,70 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 60,80 m ²

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 obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň východ a pokoj západ	II	0,00
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 - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 61 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,603}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,603 = 30\,050,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,80 \text{ m}^2 * 30\,050,50 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,936\,694,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,936\,694,62 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 138 880,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 608 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,138\,880,- \text{ Kč} * 608 / 44\,980 = 82\,979,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 82\,979,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1201/7 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{2\,019\,674,59 \text{ Kč}}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1201/7 2 019 674,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 019 674,60 Kč

Celkem 2 019 674,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 019 674,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1201/7 2 019 674,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 019 674,60 Kč

Celkem 2 019 674,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 019 674,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 019 680,- Kč

slovy: Dvamilionydevatenácttisícšestsetosmdesát 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 pro porovnání

Žitomířská	2 + 1	68 m ² po rekonstrukci, vybavený ve 3.NP bez výtahu, sklep	
9 000,-Kč			(132,-Kč/m ²)
Jakutská	2 + 1	60 m ² dobrý udržovaný stav, bez výtahu v 4.NP, zařízený	
9 500,-Kč			(158,-Kč/m ²)
Holandská	2 + 1	57 m ² po částečné rekonstrukci v 4.NP bez výtahu, spíž, ,sklep, zařízený	
9 200,-Kč			(161,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 150,-Kč/m²
 $150,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 143,-\text{Kč/m}^2$

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

$$60.80 \text{ m}^2 \times 140,- \text{Kč/m}^2 = 8 512,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
8 200,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8 200,-\text{Kč} = 98 400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 98 400 / 8 \times 100 = 1 230 000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 230 000,-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

Jakutská 2 + 1 o výměře 63 m², před rekonstrukcí, v 5.NP bez výtahu, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
3 499 000,-Kč (55 540,-Kč/m²)

Bulharská 2 + 1 o výměře 60 m², po částečné rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, sklep
2 950 000,-Kč (49 167,-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
 $51\,720,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = 49\,134,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 49 000,-Kč/m².

$$49\,000,-\text{Kč} \times 60.80\text{ m}^2 = 2\,979\,200,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 2 979 200,-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.	2 019 675,-Kč
Výnosová metoda	1 230 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 979 200,-Kč

$$CO = (2\,019\,675 + 1\,230\,000 + 2\,979\,200) / 3 = 2\,076\,292,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 076 000,-Kč**

(slovy : dvamilionysedmdesátšesttisícKč)

V Praze 21.7.2016

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. 3438/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3438/2016.