ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3511/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1199/7 v objektu čp. 1199/9, 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 15.10.2016 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 24.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1199/7 v objektu čp. 1199/9, 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.1199/7
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1199/9 100 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 19.11.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12295 ze dne 13.10.2016
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 2 + 1 o velikosti 59.10 m^2 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. Nebližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěmi 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 bodově 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. 1199/7

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

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7

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 2 + 1 a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně a spíže. V pokoji do ulice plastové francouzské okno se žaluziemi se zábradlím. Okna plastová, dveře do všech místností lamelové zatahovací do ocelové zárubně, vstupní dveře hladké nové do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích, předsíni, spíži a kuchyni PVC imitace dřeva, v koupelně a WC dlažba. Kuchyň bez kuchyňské linky pouze obklad k lince s novými rozvody. Koupelna vybavena rohovou sprchou a umyvadlem (2012) s obklady stěn do úrovně dveří a je zde napojení na pračku. WC samostatné s mísou kombi bez obkladu stěn (tapeta), obložena stěna za mísou. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky po rekonstrukci provedené v roce 2012. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém 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 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	zastavěná plocha a	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	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
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 012
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
Pokoj:	18,90 *	1,00 =	18,90 m^2
Pokoj:	14,70 *	1,00 =	14,70 m^2
Kuchyň:	9,60 *	1,00 =	9,60 m^2
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m^2
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m^2
Předsíň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m^2
Spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,10 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 sever a pokoj jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení - koupelna a WC		
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 - bez kuchyňské linky	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:
s = 1 - 0,005 * (4 + 15)= **0,905**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}905 = \mathbf{0{,}923}$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 49 835,- Kč/m^2 * 0,923 = 45 997,71 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,10 m^2 * 45 997,71 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 2 881 572,54 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**2 881 572,54 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 591 / 54 973
Hodnota spoluvlastnického podílu:
7 459 840,- Kč * 591 / 54 973 = 80 198,74 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	80 198,74 Kč
Bytová jednotka č. 1199/7 - zjištěná cena	**=**	**2 961 771,28 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7	2 961 771,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**2 961 771,30 Kč**
Celkem	**2 961 771,30 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 961 771,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1199/7	2 961 771,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**2 961 771,30 Kč**
Celkem	**2 961 771,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 961 771,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 961 770,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetšedesátjednatisícsedmsetsedmdesát 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 600,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Madridská 2 + 1 56 m^2 , balkon, po rekonstrukci, nevybavený v 5.NP bez výtahu, sklep
10000,-Kč
(179,-Kč/m^2)
Bulharská 2 + 1 58 m^2 + balkon 4m^2 , po rekonstrukci , výtah v 4.NP, zařízený
10000,-Kč
(172,-Kč/m^2)
28. Pluku 2 + 1 59 m^2 po rekonstrukci v 5.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízený
12500,-Kč
(212,-Kč/m^2)

Průměrná cena za m^2 podlahové plochy v nabídce 188,-Kč/m^2
188,-Kč/m^2 x $K_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.95 = 178,- Kč/m^2

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

59.10 m^2 x 165,- Kč/m^2 = 9 750,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou
9 500,-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 x 9 500,-Kč = 1 140 000,-Kč

Cv = 1 140 000 /8 x 100 = 1 425 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 425 000,-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 :

Kubánské nám. 2 + 1 o výměře 55 m^2 , po kompletní rekonstrukci, 3.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
3 750 000,-Kč (68 182,-Kč/m^2)

Omská 2 + 1 o výměře 62 m^2, po kompletní rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, sklep
3 750 000,-Kč (60 484,-Kč/m^2)

Ruská 2 + 1 o výměře 62 m^2, po rekonstrukci v 3.NP s výtahem,sklep
3 600 000,-Kč (58 065,-Kč/m^2)

Průměrná cena za m^2 podlahové plochy v nabídce

62 244,- Kč/m^2 x $K_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.95 = 59 131,-Kč/m^2

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání, včetně redukce pramenu ceny a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena
55 000,-Kč/m^2.

55 000,-Kč/m^2 x 59.10 m^2 = 3 250 500,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 900 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 3 250 500,-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.	2 961 771,-Kč
Výnosová metoda	1 425 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 250 500,-Kč

CO = (2 961 771 + 1 425 000 + 3 250 500) /3 = 2 545 757,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 546 000,-Kč**

(slovy : dvamilionypětsetčtyřicetšesttisícKč)

V Praze 24.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.5.7.

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. 3511/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3511/2016.