

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3509/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1196/12 v objektu čp. 1196/3, 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 14.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1196/12 v objektu čp. 1196/3, 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.1196/12
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1196/3 100 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 13.11.2016.

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 59.60 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. Neblížší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost dobrá. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažními (2.PP 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. Zádveří uzavřeno původní prosklenou dřevěnou stěnou s lítacími dveřmi. Schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové, v zádveří původní teracová dlažba. Na mezipodestách hasicí 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. 1196/12

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém 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 - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, francouzské okno plastové z exteriéru zajištěné zábradlím, dveře do pokojů a kuchyně dřevěné rámové z poloviny prosklené do ocelové zárubně (ošetřené), dveře do spíže, WC a koupelny dřevěné rámové do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v pokojích ošetřené parkety , v kuchyni PVC imitace parket, v předsíni v koupelně , WC a spíži novější dlažba . V předsíni vestavěná sříň. Kuchyň bez vybavení a bez obkladů k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s obkladem stěn z keramických obkladů do úrovně dveří, WC samostatné s mísou kombi s keramickým obkladem stěn. Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý. 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	zastavěná plocha a nádvoří	1502/5	137,00	5 120,00	701 440,-
§ 2 cen. mapa	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
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	19,10 *	1,00 =	19,10 m ²
Pokoj:	14,70 *	1,00 =	14,70 m ²
Kuchyň:	9,70 *	1,00 =	9,70 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	11,20 *	1,00 =	11,20 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,60 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj jih, pokoj a kuchyň sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní	III	0,00

provedení - koupelna, 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 - chybí kuchyňská linka a sporák, chybí obklad k lince	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,08** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,790}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

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

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,60 \text{ m}^2 * 39\,369,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,487\,217,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,487\,217,01 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 459 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 596 / 54 973

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,459\,840,- \text{ Kč} * 596 / 54\,973 = 80\,877,24 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{80\,877,24 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1196/12 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{2\,568\,094,25 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12

2 568 094,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 568 094,30 Kč

Celkem

2 568 094,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 568 094,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1196/12

2 568 094,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 568 094,30 Kč

Celkem

2 568 094,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 568 094,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 568 090,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetšedesátosmtisícdevadesát 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

Uzbecká	2 + 1	66 m ² po	rekonstrukci dům i byt, balkon, vybavený v 5.NP výtah, sklep	9 800,-Kč	(149,-Kč/m ²)
28. Pluku	2 + 1	59 m ² po	dokončené rekonstrukci, výtah v 5.NP, zařízení	12 500,-Kč	(212,-Kč/m ²)
Vršovická	2 + 1	65 m ² po	rekonstrukci v 3.NP bez výtahu, spíž, ,sklep, částečně zařízení	10 000,-Kč	(154,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 172,-Kč/m²
 $172,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.95 = 163,-\text{Kč/m}^2$

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

$$59.60 \text{ m}^2 \times 160,- \text{Kč/m}^2 = 9 536,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 9 200,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 9 200,-\text{Kč} = 110 400,-\text{Kč}$

$$Cv = 110 400 / 8 \times 100 = 1 380 000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 380 000,-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

Ruská	2 + 1	o výměře 62 m ² , po	rekonstrukci, 3.NP s výtahem, sklep, objekt v dobrém stavu po rekonstrukci	3 600 000,-Kč	(58 065,-Kč/m ²)
Omská	2 + 1	o výměře 62m ²	, kompletně rekonstruovaný v 2.NP s výtahem, sklep	3 750 000,-Kč	(60 484,-Kč/m ²)

Minská 2 + 1 o výměře 65 m², po částečné rekonstrukci v 2.NP s výtahem, lodžie sklep
3 890 000,-Kč (59 846,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce
 $59\,465,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = 56\,492,-\text{Kč/m}^2$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena částkou : 54 000,-Kč/m².

$$54\,000,-\text{Kč} \times 59.60\text{ m}^2 = 3\,218\,400,-\text{Kč}$$

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

SROVNÁVACÍ METODA 3 218 400,-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.	2 568 094,-Kč
Výnosová metoda	1 380 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 218 400,-Kč

$$CO = (2\,568\,094 + 1\,380\,000 + 3\,218\,400) / 3 = 2\,388\,831,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 389 000,-Kč**

(slovy : dvamilionytřistaosmdesátdevět tisíc Kč)

V Praze 14.11.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress 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. 3509/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3509/2016.