

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3203/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1202/1 v objektu čp. 1202/15, 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 15.6.2015 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 30.6.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 1202/1 v objektu čp. 1202/15, 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.1202/1
Adresa předmětu ocenění:	Jakutská 1202/15 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.6.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12289 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

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 39.50 m² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 2.25 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. 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 (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 hasící 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. 1202/1

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,06
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,987$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1202/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží (zvýšeném) 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. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová (žaluzie), dveře dřevěné rámové do ocelové zárubně původní a do pokoje ze dvou třetin prosklené původní do ocelových zárubní, dveře do kuchyně chybí pouze ocelová zárubeň, vstupní dveře hladké původní do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety, v kuchyni a předsíni PVC, v koupelně a WC dlažba. V předsíni původní vestavená skříň, kuchyň vybavena linkou (původní ošetřená nátěrem) s nerez dřezem a plynovým sporákem (2001) bez digestoře. V kuchyni podparapetní skříň původní. Koupelna vybavena sprchou a umyvadlem (2007) s obklady stěn do úrovně dveří, WC samostatné s nádržkou umístěnou v technickém prostoru s nižším obkladem stěn a vrchní částí vytapetovanou (2007). Vytápění ústřední. Objekt byl kolaudován v roce 1955. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy. 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 2015 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	5 030,00	1 292 710,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/1	232,00	5 030,00	1 166 960,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1500/6	5,00	5 030,00	25 150,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/1	227,00	5 030,00	1 141 810,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1499/6	8,00	5 030,00	40 240,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1498/6	70,00	5 030,00	352 100,-

§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/1	165,00	5 030,00	829 950,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1497/6	50,00	5 030,00	251 500,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1491/4	82,00	5 030,00	412 460,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1496/2	103,00	5 030,00	518 090,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 199,00 m ²		6 030 970,-

Pozemky - zjištěná cena = 6 030 970,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	6 030 970,-Kč
		<u>6 030 970,- Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 6 030 970,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	19,60 *	1,00 =	19,60 m ²
Koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Předsíň:	7,20 *	1,00 =	7,20 m ²
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>39,50 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 - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní	III	0,00

provedení - koupelna, WC		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.		

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,661}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,661 = 28\,662,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,50 \text{ m}^2 * 28\,662,28 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,050 = 1\,117\,441,98 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,117\,441,98 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 030 970,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 395 / 44 980

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$6\,030\,970,- \text{ Kč} * 395 / 44\,980 = 52\,962,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 52\,962,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1202/1 - zjištěná cena} = \mathbf{1\,170\,404,03 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1202/1

1 170 404,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 170 404,- Kč

Celkem

1 170 404,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 170 404,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1202/1

1 170 404,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 170 404,- Kč

Celkem

1 170 404,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 170 404,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 170 400,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesáttisícčtyřista 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky - 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská	1 + 1	37 m ² po rekonstrukci, vybavený ve 1.NP bez výtahu, sklep	(216,-Kč/m ²)
8 000,-Kč			
Voroněžská	1 + 1	40 m ² udržovaný, výtah v 1.NP, zařízení	(175,-Kč/m ²)
7 000,-Kč			
Vršovická	1 + 1	38 m ² po rekonstrukci v 1.NP s výtahem, spíž, ,sklep, zařízení	(200,-Kč/m ²)
7 600,-Kč			

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 197,-Kč/m²

$$197,-\text{Kč/m}^2 \times K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 167,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$39.50 \text{ m}^2 \times 175,-\text{Kč/m}^2 = 6\,912,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 600,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra } \% \text{ kapitalizace} \times 100 \%$

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,600,-\text{Kč} = 79\,200,-\text{Kč}$$

$$C_v = 79\,200 / 8 \times 100 = 990\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 990 000,-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.

Inzerované nabídky :

Žitomířská 1 + 1 o výměře 40.90 m² , před rekonstrukcí, v sníženém 1.NP s výtahem, sklep, objekt dobrý udržovaný stav
1 107 000,-Kč (27 066,-Kč/m²)

Jerevanská 1 + 1 o výměře 43 m², původní stav v 1.NP výtah, sklep
1 650 000,-Kč (38 372,-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 39 813,-Kč/m²

$$39\,813,-\text{Kč/m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85 = 33\,841,-\text{Kč/m}^2$$

Po zvážení všech aspektů a jednotlivých porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 34 000,-Kč/m².

$$34\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 39.50\text{ m}^2 = 1\,343\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 343 000,-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 199/2014 Sb.	1 170 404,-Kč
Výnosová metoda	990 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 343 000,-Kč

$$CO = (1\,170\,404 + 990\,000 + 1\,343\,000) / 3 = 1\,167\,801,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 168 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstošedesátosmtisícKč)

V Praze 30.6.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3203/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3203/2015.