

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3025/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 186/3 v objektu čp. 186/33, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 258 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 20.1.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 22.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 186/3 v objektu čp. 186/33, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 258 katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 186/3
Adresa předmětu ocenění: Rybalkova 186/33
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11529 ze dne 19.1.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11529 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 25.00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 1.00 m². Bytový dům je situovaný v bloku bytových domů, jako řadový situovaný při ulici Rybalkova v sousedství s Havlíčkovými sady. Průčelí domu se vstupem je situované do poměrně klidné ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Francouzská a Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje Francouzská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj dvě stanice k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s arkýři do ulice s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Sokl a okolí

dveří je obloženo kábricem. Okna původní dřevěná špaletová na pavlač dveře dřevěné prosklené, vstup do domu je zajištěn plechovými dveřmi přes uzavřený průchod s teracovou dlažbou a ke schodišťovému prostoru do bytových jednotek je zajištěn vstup přes dvorní část dveřmi do ocelové zárubně. Schody betonové točité, podlahy teracové a původní dlažby. Na mezipodestách hydranty. Fasáda domu novější v méně kvalitním provedení, sokl ze sedmdesátých let. Fasáda do vnitrobloku místy narušená. Stavebně technický stav objektu je udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech. Budova obsahuje 6 bytových jednotek a 2 nebytové prostory. K budově patří přístavek ve dvoře.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/3

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. a č. 344/2013 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 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 - Bez vlivu	I	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	I	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

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	I	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, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka je přístupná s pavlače a sestává z pokoje, kuchyně a WC, které je přístupné z pavlače. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna dřevěná dvojitá (v kuchyni chybí vnitřní spodní křídla a v pokoji jedno křídlo, dveře původní dřevěné dvoukřídle do dřevěné zárubně, vstupní dveře původní dřevěné dvojitě s širokou dřevěnou zárubní. Podlaha v kuchyni lino a v pokoji původní prkna se zbytky lina, WC dlažba. V kuchyni pouze umyvadlo, WC přístupné z pavlače. Parapety nízké. Vytápění chybí v pokoji možnost napojení do komínového tělesa. Bytová jednotka je v původním stavu vyžadující rekonstrukci, oškrábány jsou finální vrstvy omítek.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 258

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	258	470,00	6 090,00	2 862 300,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 862 300,-

Pozemek parc.č. 258 - zjištěná cena = 2 862 300,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 258 = 2 862 300,-Kč
 2 862 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 862 300,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 84 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	12,00 *	1,00 =	12,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>25,00 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - obě okna severovýchod do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC s přístupem ze společné pavlače	II	-0,10
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 - Lokální na tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka - pouze umyvadlo a koupelna,	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,209}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m² * 0,209 = 9 062,66 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 25,00 m² * 9 062,66 Kč/m² * 1,000 * 1,050 = 237 894,83 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 237 894,83 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 862 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 250 / 7 004

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 862 300,- Kč * 250 / 7 004 = 102 166,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 102 166,62 Kč

Bytová jednotka č. 186/3 - zjištěná cena

= 340 061,45 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/3 340 061,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 340 061,50 Kč

Celkem 340 061,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 340 061,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/3 340 061,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 340 061,50 Kč

Celkem 340 061,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 340 061,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 340 060,- Kč

slovy: Třistačtyřicettisícšedesát 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Oblouková 1 + 1 28 m² , velmi dobrý stav, v 2.NP výtah, po rekonstrukci, bez vybavení , sklep,
6 000,-Kč/měs (214,-Kč/m²)

Přípotoční 1 + kk 27 m² byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v sníženém 1.NP , výtah, sklep,
5 000,-Kč/měs (185,-Kč/m²)

Moskevská 1 + 1 26 m² byt po částečné renovaci, v 2.NP bez výtahu, sklep,
5 000,-Kč/měs (192,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 197,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 167,-Kč/m²

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

$$25 \text{ m}^2 \times 130, -\text{Kč/m}^2 = 3\,250, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 000,-Kč/měs.

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

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 3\,000, -\text{Kč} = 36\,000, -\text{Kč}$$

$$Cv = 36\,000 / 8 \times 100 = 450\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 450 000,-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 :

Slovinská 1 + kk 24 m², v 2.NP výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu

1 935 000,-Kč

(80 625,-Kč/m²)

Košická 1 + kk 28 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu

1 850 000,-Kč

(66 071,-Kč/m²)

Bulharská 1 + 1 30 m², v 1.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, sklep, dům opravený

930 000,-Kč

(31 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 59 232,-Kč/m² x k_{nabídky(redukce pramenu ceny)} 0.85
= 50 347,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek je cena stanovena částkou 36 000,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 25\,\text{m}^2 = 900\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 900 000,-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.

340 062,-Kč

Výnosová metoda

450 000,-Kč

Porovnávací metoda

900 000,-Kč

$$\text{CO} = (340\,062 + 450\,000 + 900\,000) / 3 = 563\,354,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **563 000,-Kč**

(slovy : pětsetšedesáttřítisícKč)

V Praze 22.2.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3025/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3025/2015.