

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3447/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1445/1 v objektu čp. 1445/6, ulice Řípská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2931 a 2932 na katastrálním území Vinohrady.



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 22.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1445/1 v objektu čp. 1445/6, ulice Řípská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2931 a 2932 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1445/1
Adresa předmětu ocenění: Řípská 1445/6
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.8.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10435 ze dne 21.7.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.13557 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 + kk o velikosti 20.80 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Řípská v bloku mezi Korunní a Dykovou . Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Korunní a náměstí Jiřího z Poděbrad, nákupní centrum Flora tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje cca 30 metrů v ulici Korunní, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Jiřího z Poděbrad nebo tramvají k metru Náměstí Míru, Flora. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími s dodatečně provedeným výtahem přístupným z prostoru původních lodžii s jednotlivými vstupy z mezipodest, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné s řezbou a nadsvětlíkem, dvoukřídle ze dvou třetin prosklené (otevírání kódové). Zádveří uzavřeno lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem, podlaha zádveří a chodeb z původní dlažby a obklad stěny v přízemí původní, stropní konstrukce klenba. Schody kamenné. Fasáda se štukatérskými prvky v dobrém stavu. Vstupy k výtahu balkony z mezipodest zajištěny jednoduchými dřevěnými prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1

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., 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

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

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	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v první nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje s kk, předsíně, WC dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - pokoj s koutem se sprchou a umyvadlem, předsíň s obkladem a možností napojení kuchyňské linky. Okno dřevěné špaletové nové. Dveře do pokoje pouze ocelová zárubeň bez dveřního křídla. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé do dřevěné zárubně se zdobením v oblasti nad dveřní zárubní z interiéru vyžadující ošetření. Podlaha v pokoji a předsíni PVC. Hygienické zázemí je umístěno v pokoji v rohové části - sprchová vanička obezděná a umyvadlo s obkladem stěny. Tato část není stavebně oddělena od pokoje. V předsíni kuchyňku a obklad k lince (mozaiková). Vytápění WAW (1998). V rohové části pokoje plíseň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2931 a 2932

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 60.

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	2931	271,00	9 780,00	2 650 380,-
§ 2 cen. mapa	společný dvůr	2932	45,00	9 780,00	440 100,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			316,00		3 090 480,-

Pozemek parc.č. 2931 a 2932 - zjištěná cena = 3 090 480,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 2931 a 2932 = 3 090 480,-Kč

3 090 480,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 090 480,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	58 271,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj s kk:	16,80 *	1,00 =	16,80 m ²
WC:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
předsíň:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>20,80 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 - 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - sprcha a umyvadlo, WC chybí	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí kuch. linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,426}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,080

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 58\,271,- \text{ Kč/m}^2 * 0,426 = 24\,823,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 20,80 \text{ m}^2 * 24\,823,45 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 557\,633,98 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 557 633,98 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 090 480,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 208 / 9 579

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,090\,480,- \text{ Kč} * 208 / 9\,579 = 67\,107,20 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 67 107,20 Kč

Bytová jednotka č. 1445/1 - zjištěná cena = 624 741,18 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1

624 741,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

624 741,20 Kč

Celkem

624 741,20 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

624 741,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1445/1

624 741,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

624 741,20 Kč

Celkem

624 741,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

624 741,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

624 740,- Kč

slovy: Šestsetdvacetčtyřitisícsemsetčtyřicet 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 1 + 1(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Chodská garsonka 30 m² ve 2.NP dobrý stav po rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep,
6 600,-Kč/měs (220,-Kč/m²)

Záhřebská 1 + kk 30 m² byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem,sklep
9 000,-Kč/měs (300,-Kč/m²)

Sarajevská 1 + kk 22 m² v dobrém stavu po rekonstrukci, v 1.NP, sklep, bez výtahu
8 000,-Kč/měs (364,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 295,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 280,-Kč/m²

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

$$20.80 \text{ m}^2 \times 200,-\text{Kč/m}^2 = 4\,160,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 800,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 3 800,-Kč = 45 600,-Kč

$$Cv = 45\,600 / 8 \times 100 = 570\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 570 000,-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 :

Soběslavská 1 + kk 22 m², v 4.NP výtah, po celkové rekonstrukci, sklep. Nadstandardní. Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 999 000,-Kč (90 864,-Kč/m²)

Francouzská 1 + kk 30 m², v 2.NP bez výtahu, dobrý stav po rekonstrukci , dům v dobrém stavu, sklep
1 900 000,-Kč (63 333,-Kč/m²)

Ruská (Vin-P10) 1 + kk 24 m² , v 1.NP bez výtahu,v původním stavu udržovaném před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu, sklep
1 800 000,-Kč (75 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 76 399,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 72 579,-Kč/m²

V rámci jednotlivých porovnávaní, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny činí cena za 1 m² 60 000,-Kč

$$60\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 20.80\,\text{m}^2 = 1\,248\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 248 000,-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 53/2016 Sb.	624 741,-Kč
Výnosová metoda	570 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 248 000,-Kč

$$CO = (624\,741 + 570\,000 + 1\,248\,000) / 3 = 814\,247,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **814 000,-Kč**

(slovy : osmsetčtrnácttisícKč)

V Praze 22.8.2016

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. 3447/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3447/2016.