

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2831/2014

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně nemovitosti (též tržní) bytové jednotky č. 186/4 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 obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

Podle stavu ke dni 6.3.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 186/4 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. 186/4

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

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11529 ze dne 10.3.2014

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2014

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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 70.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4.00 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 kabřincem. Okna původní dřevěná špaletová na pavlač dveře dřevěné prosklené, vstup do domu je zajištěn plechovými dveřmi přes 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 hydrant. Fasáda domu novější v méně kvalitním provedení, sokl ze sedmdesátých let. 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. 186/4

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC a WC. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna dřevěná špaletová, dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy ve dvou pokojích parkety v dobrém stavu zbroušené, v třetím pokoji PVC, v kuchyni PVC, v koupelně a na WC dlažba, v předsíni jekor, WC, spíží a komoře teraco. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou a WC mísou geberit, WC samostatné přístupné z kuchyně s nádržkou s nízkými obklady. Kuchyň vybavena plynovým sporákem (1998) bez digestoře, v rohové části kuchyně proveden obklad z lamel do výšky 1600 mm. Vytápění WAW, ohřev vody karmou. V bytové jednotce byly provedeny stavební úpravy (cca. osmdesátá léta) a drobné kolem roku dva tisíce. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy.

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 2014 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	258	470,00	6 070,00	2 852 900,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 852 900,-

Pozemek parc.č. 258 - zjištěná cena = **2 852 900,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 258	=	2 852 900,-Kč
		2 852 900,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 852 900,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	84 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,40 *	1,00 =	9,40 m ²
předsíň:	6,20 *	1,00 =	6,20 m ²
koupelna:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
WC:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
pokoj:	15,90 *	1,00 =	15,90 m ²
pokoj:	15,50 *	1,00 =	15,50 m ²
pokoj:	19,60 *	1,00 =	19,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,70 m ²

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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
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 - jihozápad, kuchyň severovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC , WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep ní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - waw	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyňská linka, průchozí pokoje, WC přístupné z kuchyně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,76}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,76 = \mathbf{0,616}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než	II	-0,03

nabídka		
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) - stanice tramvaje Francouzská , metro Náměstí Míru	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,616 = 29\,304,35 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{CB}_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 70,70 \text{ m}^2 * 29\,304,35 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 2\,006\,845,35 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,006\,845,35 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 852 900,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 707 / 7 004

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,852\,900,- \text{ Kč} * 707 / 7\,004 = 287\,978,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 287\,978,34 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka č. 186/4 - zjištěná cena

= 2 294 823,69 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/4 2 294 823,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 294 823,70 Kč

Celkem 2 294 823,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 294 823,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 186/4 2 294 823,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 294 823,70 Kč

Celkem 2 294 823,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 294 823,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 294 820,- Kč

slovy: Dvamilionydvěštedevadesátčtyřitisícsmsetdvacet 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 1/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Arménská 3 + 1 74 m² , velmi dobrý stav, v 2.NP výtah, po částečné rekonstrukci, vybavení standard, sklep,
12 000,-Kč/měs (162,-Kč/m²)

Kodaňská 3 + 1 75 m² byt po částečné rekonstrukci, s vybavením v 2.NP dům po rekonstrukci, sklep,
11 250,-Kč/měs (150,-Kč/m²)

Moskevská 3 + 1 75 m² byt po renovaci, v 6.NP bez výtahu, spíž, sklep, plně vybavený
16 000,-Kč/měs (213,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 175,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 149,-Kč/m²

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

$$70.70 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 9\,191,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč

$$C_v = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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 :

Madridská 3 + 1 68 m², v 4.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu

3 450 000,-Kč (50 735,-Kč/m²)

Rybalkova 3 + 1 72 m², v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, sklep dům v dobrém stavu

3 990 000,-Kč (55 416,-Kč/m²)

Vršovická 3 + 1 74 m², v 4.NP s výtahem, dobrý udržovaný stav, sklep, dům opravený

3 099 999,-Kč (41 892,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 49 348,-Kč/m² x k_{nabídky}(redukce pramenu ceny) 0.85
= 41 946,-Kč

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

$$36\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 70.70\,\text{m}^2 = 2\,545\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 3 + 1 v Praze 10 - 2 870 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 545 200,-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 441/2013 Sb.

2 294 824,-Kč

Výnosová metoda

1 200 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 545 200,-Kč

$$CO = (2\,294\,824 + 1\,200\,000 + 2\,545\,200) / 3 = 2\,013\,341,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 013 000,-Kč**

(slovy : dvamilionytřinácttisícKč)

V Praze 24.3.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

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. 2831/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2831/2014.