

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2885/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.706/1 v objektu čp. 706/72, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 730 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 1.6.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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

V Praze 2.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 706/1 v objektu čp. 706/72, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 730 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.706/1
Adresa předmětu ocenění: Ruská 706/72
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 1.6.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11521 ze dne 2.6.2014
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.11521 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 1 + 1 o velikosti 57.40 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 4.0 m² k užívání. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky po výměně. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky, schody kamenné, podlaha teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu vzhledem k opadávání omítky vyžaduje opravu nebo provedení nové, do úrovně prvního podlaží je proveden obklad pohledově řešen jako režné zdivo. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 706/1

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. 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. 706/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, komory, WC. Dle skutečného stavu je jednotka řešena - dva pokoje, kuchyňka v předsíni, kde je zároveň vstup do koupelny, předsíňka a komora, která původně sloužila jako společná prádelna. Okna dřevěná špaletová na severní stranu jednoduchá v neudržovaném stavu, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní, do koupelny a, WC a mezi předsíni hladké dýhované do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, WC, kuchyňce a pokoji (původně kuchyň) lino, v komoře vyspádovaná betonová mazanina, v koupelně dlažba a pokoji prkenná podlaha. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn do 1600 mm, (sedmdesátá léta). WC s nádržkou, bez obkladů. Kuchyň - samostatný starý dřez v malé lince plynový sporák (1989) a digestoř, v komoře původní dřez a el. boiler. Vytápění lokální AKU (1983) 2 ks s ohřevem vody boilerem. Stavebně technický stav bytové jednotky : bytová jednotka vyžaduje totální rekonstrukci, včetně řešení projevující se vlhkosti stěn s plísní.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 730

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	730	313,00	7 000,00	2 191 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 191 000,-

Pozemek parc.č. 730 - zjištěná cena = 2 191 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 730 = 2 191 000,-Kč
2 191 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 191 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
předsíň:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
koupelna:	3,50 *	1,00 =	3,50 m ²
WC:	2,40 *	1,00 =	2,40 m ²
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
komora:	11,60 *	1,00 =	11,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>57,40 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 - 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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu, přístup k bytové jednotce je zajištěn schodiště s větším sklonem	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever komora a předsíň a jih pokoj	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - komora a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - AKU 2 ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - snižující cenu - WC bez obkladů, projevující se vlhkost stěn přecházející do plísně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,250}$$

i = 1

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930}$$

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)	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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,250 = 11 893,- Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,40 m² * 11 893,- Kč/m² * 0,930 * 1,009 = 640 585,98 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 640 585,98 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 191 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 574 / 6 470

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 191 000,- Kč * 574 / 6 470 = 194 379,29 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 194 379,29 Kč

Bytová jednotka č. 706/1 - zjištěná cena

= 834 965,27 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 706/1

834 965,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

834 965,30 Kč

Celkem

834 965,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

834 965,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 706/1

834 965,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

834 965,30 Kč

Celkem

834 965,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

834 965,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

834 970,- Kč

slovy: Osmsetřicetčtyřitisícdevětsetsedmdesát 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 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Finská 1 + 1 48 m², v dobrém udržovaném stavu po částečné rek., v 1.PP, vybavení částečné standard, sklep,
7 000,-Kč/měs (146,-Kč/m²)

Orelská 2 + kk 52 m² byt po rekonstrukci, se základním vybavením v 1.PP, sklep,
8 000,-Kč/měs (154,-Kč/m²)

Orelská 1 + 1 65 m² po rekonstrukci, základní vybavení, v 1.PP, sklep
6 500,-Kč/měs (125,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 142,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 120,-Kč/m²

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

57.40 m² x 90,-Kč/m² = 5 166,-Kč/měs

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 x 4 000,-Kč = 48 000,-Kč

Cv = 48 000 /8 x 100 = 600 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 600 000,-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 :

Havlíčkovy sady 2 + kk 70 m², polosuterén , udržovaný , sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 550 000,-Kč (36 428,-Kč/m²)

Finská 2 + kk 48 m², v 1.PP , po částečné rekonstrukci , dům v dobrém stavu, sklep
1 290 000,-Kč (26 875,-Kč/m²)

Bulharská 2 + 1 60 m², v 1.PP, kompletně zrekonstruovaný, k bytu sklep,
1 900 000,-Kč (31 666,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 31 656,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 26 908,-Kč

$$21\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 57.40 \text{ m}^2 = 1\,205\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1
v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 205 400,-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 441/2013 Sb.	834 965,-Kč
Výnosová metoda	600 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 205 400,-Kč

$$CO = (834\,965 + 600\,000 + 1\,205\,400) / 3 = 880\,122,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **880 000,-Kč**

(slovy : osmsetosmdesát tisíc Kč)

V Praze 2.6.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.8.

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. 2885/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2885/2014.