

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3111/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 566/2 v objektu čp. 566/26, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 433 a 434 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 16.3.2015 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 26.5.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 566/2 v objektu čp. 566/26, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 433 a 434 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.566/2
Adresa předmětu ocenění: Ruská 566/26
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 23.5.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9883 ze dne 12.5.2015
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.9883 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 2 + 1 o velikosti 70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.40 m² který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. 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 s šesti nadzemními podlažími s nově vybudovaným výtahem při obvodové do dvorního traktu s nástupem z mezipodest a balkonu. Zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem, vstupní část s podlahou z travertinové dlažby, obklad stěn původní, stropní podhled zdobený, schody kamenné, podlaha dlažby. Na mezipodestách dřevěné prosklené stěny zajišťující vstup na balkon s výtahem. Fasáda domu v dobrém stavu se štukatérskými prvky. Stavebně technický stav objektu s dobrou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890. Na základě stavebního povolení byla provedena půdní vestavba bytových jednotek a výtahu (2010).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 566/2

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 dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - 1.NP (zvýšené)	I	-0,04
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

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 566/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s novým výtahem vybudovaným v rámci půdní vestavby. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíň, spíže, komory, WC a koupelny dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav tři pokoje, kuchyň v komoře předsíň, koupelna, WC a spíže. Okna dřevěná špaletová původní, v kuchyni dřevěné jednoduché do chodby, dveře do kuchyňky chybí, pouze zárubeň, propojení pokojů (směr oken do ulice) dveřním otvorem s dřevěnou původní zárubní, dveře do pokoje (původně kuchyň) hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a spíže hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích a předsíni parkety vyžadující renovaci, v kuchyni původní dlažba, ve spíži, WC a koupelně dlažba. V předsíni pod stropní konstrukcí úložný prostor, ve spíži napojení na pračku a v pokoji krb. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou a je zde umístěný plynový průtokový ohřívač vody (1999). Samostatné WC s mísou kombi s obklady stěn. V kuchyňce plynový sporák (1998) bez obkladu stěny a malý průtokový ohřívač vody. Vytápění WAW 2 ks. Vedení plynu po povrchu stěn, v koupelně špatná omítka a známky po zatečení. Bytová jednotka odpovídá stavebním úpravám provedeným v sedmdesátých letech a drobným 1999.

Bytová jednotka vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy, opravy a renovace.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 433 a 434

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 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	433	266,00	7 000,00	1 862 000,-
§ 2 cen. mapa	Zahrada	434	293,00	7 000,00	2 051 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			559,00 m ²		3 913 000,-

Pozemek parc.č. 433 a 434 - zjištěná cena = 3 913 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 433 a 434 = 3 913 000,-Kč
3 913 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 913 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 21
 Stáří stavby: 125 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 970
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
předsín:	10,30 *	1,00 =	10,30 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	18,90 *	1,00 =	18,90 m ²
pokoj:	16,20 *	1,00 =	16,20 m ²
spíž:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
komora v bytě:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>70,00 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 - 1.NP zvýšené s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - pokoje sever do ulice Ruská a pokoj (kuchyň) jih do dvorní části	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - 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) - sklep k užívání, komora v bytě	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - krb a úložný prostor, vedení plynu po povrchu stěn, chybí kuch. linka	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,510}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,510 = 22\,114,62 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,00 \text{ m}^2 * 22\,114,62 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,060 = 1\,575\,268,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,575\,268,61 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 913 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 700 / 10 380

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,913\,000,- \text{ Kč} * 700 / 10\,380 = 263\,882,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{263\,882,47 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 566/2 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{\underline{1\,839\,151,08 \text{ Kč}}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 566/2 1 839 151,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 839 151,10 Kč

Celkem 1 839 151,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 839 151,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 566/2 1 839 151,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 839 151,10 Kč

Celkem 1 839 151,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 839 151,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 839 150,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetřicetdevět tisícjednostopadesát 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 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 400,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Oblouková 2 + 1 67 m², částečně rekonstruovaný, v 2.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
12 000,-Kč/měs (179,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 73 m² po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP výtah, sklep, komora,
14 999,-Kč/měs (205,-Kč/m²)

Bulharská 2 + 1 69 m² byt po rekonstrukci a renovaci, v 5.NP s výtahem, spíž, sklep, plně
vybavený
12 500,-Kč/měs (181,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 188,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 160,-Kč/m²

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

$$70.00 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 9\,100,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 8\,500,-\text{Kč} = 102\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 102\,000 / 8 \times 100 = 1\,275\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 275 000,-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 :

Ruská 3 + kk 68 m², v 1.NP výtah, po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
3 270 000,-Kč (48 088,-Kč/m²)

Sámoval 2 + 1 68 m², v 1.NP výtah, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu
2 900 000,-Kč (42 647,-Kč/m²)

Sámoval 3 + kk 71 m², ve 1.NP, výtah, po rekonstrukci k bytu sklep,
3 170 000,-Kč (44 648,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 45 128,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 38 358,-Kč/m²

$$36\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 70.00\text{ m}^2 = 2\,520\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 500 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 520 000,-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.	1 839 151,-Kč
Výnosová metoda	1 275 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 520 000,-Kč

$$CO = (1\,839\,151 + 1\,275\,000 + 2\,520\,000) / 3 = 1\,878\,050,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 878 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetsedmdesátosmtisícKč)

V Praze 26.5.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

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. 3111/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3111/2015.