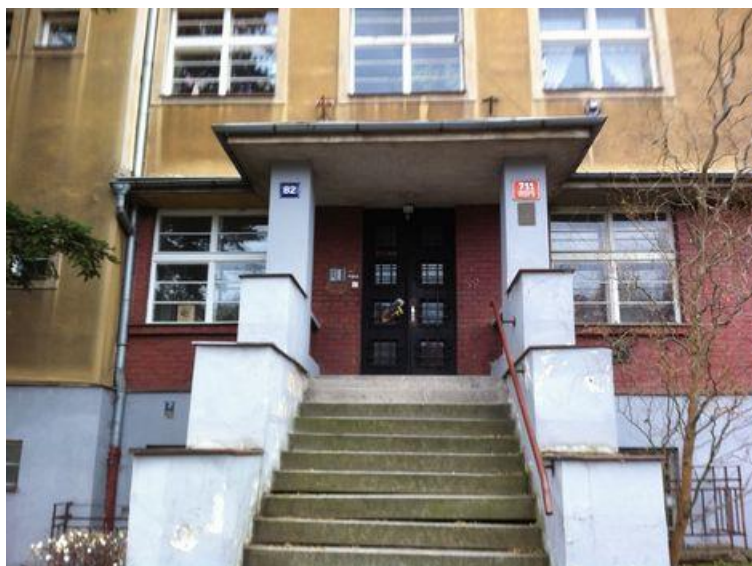


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3321/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 711/2 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 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 4.1.2016 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 5.1.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 711/2 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.711/2
Adresa předmětu ocenění: Ruská 711/82
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.1.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11705 ze dne 18.12.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11705 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 68.60 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Na Míčankách. 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 podlažimi a se čtyřmi nadzemními podlažimi bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbou se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. 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 v dobré stavu do úrovně prvního podlaží je proveden obklad pohledově řešen jako režné zdivo. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 10 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 711/2

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. a č. 345/2015 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.PP, přístup k bytové jednotce schodištěm s větším sklonem	I	-0,06
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,996}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 711/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže, WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň, kuchyň, pokoj, spíž, WC, koupelna a pokoj, který je rozdělen sádkartonovou příčkou s dveřním otvorem. Okna dřevěná špaletová původní udržovaná, dveře původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní ošetřené. Vstupní dveře dřevěné do dřevěné zárubně původní z interiéru obložené úzkými palubkami. Podlahy v předsíni u vstupu laminátová podlaha a ve zbývajících částech koberec, v pokojích parkety udržované, v kuchyni laminátová podlaha, ve spíži původní dlažba s korkem, v koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a rohovou vanou s obklady stěn do úrovně dveří, (stáří do deseti let). V koupelně je umístěn žebříkový radiátor, samostatné WC s mísou geberit s obkladem stěn a malým umyvadlem. Kuchyň bez vybavení pouze volně stojící plynový sporák (1998) s obkladem části stěny palubkami. V jednom z pokojů jsou provedeny dvě patrové postele a rozdělení pokoje je provedeno sádkartonovou příčkou. Vytápění etážové s plynovým kotlem v kombinaci s ohřevem vody umístěný v koupelně, který v době prohlídky je odstavený a je v části odstraněn obklad. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 740

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015/2016 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	740	372,00	7 000,00	2 604 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			372,00 m ²		2 604 000,-

$$\text{Pozemek parc.č. 740 - zjištěná cena} = \mathbf{2\ 604\ 000,-\ Kč}$$

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 740

= $\frac{2\,604\,000,-\text{Kč}}{2\,604\,000,-\text{Kč}}$

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= **2 604 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	15,40 *	1,00 =	15,40 m ²
předsíň:	10,20 *	1,00 =	10,20 m ²
koupelna:	6,00 *	1,00 =	6,00 m ²
WC:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
pokoj:	15,70 *	1,00 =	15,70 m ²
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m ²
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			68,60 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 - 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 obytných místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východ a jih a předsíň sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - rohová vana, umyvadlo, WC samostatné s malým umyvadlem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové v době prohlídky odpojený závěsný kotel	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně zvyšující cenu - dřevěné patrové postele na spaní, pokoj přepažen sádrokartonovou příčkou s dveřním otvorem	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou –	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

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

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,640}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,640 = 31\,894,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,60 \text{ m}^2 * 31\,894,40 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 2\,180\,079,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,180\,079,20 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 604 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 686 / 7 219

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,604\,000,- \text{ Kč} * 686 / 7\,219 = 247\,450,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{247\,450,34 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 711/2 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{2\,427\,529,54 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 711/2

2 427 529,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 427 529,50 Kč

Celkem

2 427 529,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 427 529,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 711/2

2 427 529,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 427 529,50 Kč

Celkem

2 427 529,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 427 529,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 427 530,- Kč

slovy: Dvamilionychtyřistadvacetsedmtisícčetřicet 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 100,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská 2 + 1 75 m², rekonstruovaný, v 1.NP, vybavení částečné standard, sklep,
11 990,-Kč/měs (160,-Kč/m²)

Kavkazská 2 + 1 65 m² byt po částečné rekonstrukci, s částečným vybavením v 1.PP, sklep,
6 500,-Kč/měs (100,-Kč/m²)

Žitomířská 2 + 1 65 m² byt udržovaný po renovaci, nezařízen, v 1.PP s výtahem, sklep
8 500,-Kč/měs (131,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 130,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 117,-Kč/m²

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

$$68.60 \text{ m}^2 \times 117,-\text{Kč/m}^2 = 8\,026,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 000,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 7 000,-Kč = 84 000,-Kč

$C_v = 84\,000 / 8 \times 100 = 1\,050\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 050 000,-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 - porovnávané nemovitosti :

Vršovická 2 + 1 66.40 m², v 1.NP, byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
3 350 000,-Kč (50 452,-Kč/m²)

Sportovní 2 + 1 65 m², v 1.NP, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

2 800 000,-Kč

(43 077,-Kč/m²)

Havlíčkovy sady 2 + kk 70 m², v 1.PP, udržovaný s částečnou renovací, k bytu sklep,
2 550 000,-Kč (36 428,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 43 319,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90
= 38 987,-Kč/m²

cena za m² bytové jednotky je stanovena na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu.

$$35\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 68.60 \text{ m}^2 = 2\,401\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 401 000,-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 345/2015 Sb.

2 427 530,-Kč

Výnosová metoda

1 050 000,-Kč

Porovnávací metoda

2 401 000,-Kč

$$CO = (2\,427\,530 + 1\,050\,000 + 2\,401\,000) / 3 = 1\,959\,510,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 960 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondevětsetšedesáttisícKč)

V Praze 5.1.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.5.

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. 3321/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3321/2016.