

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3399/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 709/7 v objektu čp. 709/78, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 736 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 15.3.2016 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 27.3.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 709/7 v objektu čp. 709/78, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 736 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.709/7
Adresa předmětu ocenění: Ruská 709/78
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 25.3.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11680 ze dne 16.3.2016
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.11680 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 75.80 m² + balkon 12.20 m² dle vymezení jednotek v budově. 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 řadovým domem zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi, které vykazují vlhkost. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky s mřížkami, 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 jeden nebytový prostor.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 709/7

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

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

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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 709/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a balkonu a lodžie dle vymezení jednotek. Okna dřevěná špaletová původní, dveře původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní, do kuchyně pouze dřevěná zárubeň bez křídla, dveře do lodžie a na balkon prosklené dvojitě. Vstupní dveře dřevěné do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni parkety, koupelna a WC dlažba, ve spíži původní dlažba, v kuchyni PVC, v pokojích parkety vyžadující renovaci, lodžie teracová dlažba a na balkoně novější dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou s obklady stěn (devadesátá léta). WC kombi s obkladem stěn. Koupelna přístupná z předsíně a propojena s pokojem. Kuchyň bez vybavení pouze volně stojící plynový sporák (1998) bez obkladu ke kuchyňské lince. V pokoji kachlová kamna. Vytápění etážové s plynovým kotlem. Stavebně technický stav bytové jednotky: vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy, v kuchyni nové omítky.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 736

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 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	736	322,00	8 470,00	2 727 340,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			322,00 m ²		2 727 340,-

Pozemek parc.č. 736 - zjištěná cena = **2 727 340,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 736 = 2 727 340,-Kč

2 727 340,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 727 340,- 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/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	11,80 *	1,00 =	11,80 m ²
předsíň:	12,80 *	1,00 =	12,80 m ²
koupelna:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	23,70 *	1,00 =	23,70 m ²
pokoj:	20,70 *	1,00 =	20,70 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
balkon:	12,20 *	0,17 =	2,07 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			77,87 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje jih a sever kuchyň a předsíň	II	0,00
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) - balkon	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - - pouze volně stojící plynový sporák, bez linky a obkladu + kachlová kamna	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,655}$$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,655 = 32\,641,93 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,87 \text{ m}^2 * 32\,641,93 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 2\,719\,754,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 719 754,99 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 727 340,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 758 / 7 728

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,727\,340,- \text{ Kč} * 758 / 7\,728 = 267\,510,83 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 267 510,83 Kč

Bytová jednotka č. 709/7 - zjištěná cena = 2 987 265,82 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 709/7 2 987 265,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 987 265,80 Kč

Celkem 2 987 265,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 987 265,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 709/7 2 987 265,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 987 265,80 Kč

Celkem 2 987 265,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 987 265,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 987 270,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesátsedmtisícdvěstěsedmdesát 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 - 10 300,-Kč/měs.

Reprezentanti inzerovaných pronájmů :

Moskevská 3 + 1 80 m² , rekonstruovaný, v 4.NP bez výtahu, vybavení částečné standard, sklep,
9 500,-Kč/měs (119,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 73 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP s výtahem, sklep, komora, spíž
14 990,-Kč/měs (205,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 72 m² byt udržovaný po renovaci, nezařízen, v 3.NP s výtahem, sklep
10 500,-Kč/měs (146,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 157,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 141,-Kč/m²

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

$$75.80 \text{ m}^2 + 12.20/2 = 81.90 \text{ m}^2 \times 130,-\text{Kč/m}^2 = 10\,647,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 10 000,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 10 000,-Kč = 120 000,-Kč

$$Cv = 120\,000 / 8 \times 100 = 1\,330\,875,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 331 000,-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 :

Minská 2 + 1/B 82 m², v 2.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep 8 m², Objekt jako celek v dobrém stavu
3 838 000,-Kč (46 805,-Kč/m²)

Na Míčankách 2 + 1/L 75 m², v 2.NP výtah, po rekonstrukci v dobrém stavu, dům v dobrém stavu, sklep
3 999 000,-Kč (53 320,-Kč/m²)

Vršovická 2 + 1 79 m², ve 3.NP, výtah po rekonstrukci, k bytu sklep,
4 200 000,-Kč (53 165,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 51 097,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.90
= 45 987,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnaní včetně redukce pramenu ceny je cena stanovena částkou 40 000,-Kč/m².

$$40\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 81.90\,\text{m}^2 = 3\,276\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 3 276 000,-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.	2 987 266,-Kč
Výnosová metoda	1 331 000,-Kč
Porovnávací metoda	3 276 000,-Kč

$$CO = (2\,987\,266 + 1\,331\,000 + 3\,276\,000) / 3 = 2\,531\,422,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 532 000,-Kč**

(slovy : dvamilionypětsetřicetdvatisícKč)

V Praze 27.3.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7.

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. 3399/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3399/2016.