

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3446/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1230/6 v objektu čp. 1230/154, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/2 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 20.6.2016 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 26.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1230/6 v objektu čp. 1230/154, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1230/6
Adresa předmětu ocenění: Ruská 1230/154
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 23.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12162 ze dne 21.7.2016
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.12162 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 43.20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova pojišťovny a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného

plechu. Vstup do objektu je z východní strany domu plechovými částečně prosklenými dveřmi. Okna původní dřevěná zdvojená, schody teracové, podlaha teracová. Na mezipodestách dřevěná zdvojená okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda zachovalá, pouze po odstranění označení restaurace drobná oprava. Stavebně technický stav objektu se základní údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech.

Dům obsahuje 8 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1230/6

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 - Poptávka nižší než nabídka - pokoj situovaný pod terasou	I	-0,02
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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 - zlom Strašnice-Vršovice	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 - autobus k metru Flora	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 - Vlivy snižující cenu - při frekventované Ruské ulici	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1230/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže a WC - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná zdvojená, dveře do pokoje a kuchyně původní dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC dřevěné rámové do ocelových zárubní. Vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni a kuchyni lino, v pokoji parkety vyžadující renovaci, ve spíži, WC a koupelně původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s částečnými obklady stěn. WC se zavěšenou nádržkou v technickém prostoru bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena původní linkou s plynovým sporákem (1999) a plastovým dřezem s obkladem k lince. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. V pokoji prohnutí stropní konstrukce, které je následkem zatékání (nad pokojem terasa).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1585/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 mapový list č. 61.

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	1585/2	239,00	3 770,00	901 030,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			239,00		901 030,-

Pozemek parc.č. 1585/2 - zjištěná cena = 901 030,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1585/2 = 901 030,-Kč
901 030,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **901 030,- 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:	11,35 * 1,00 =	11,35 m ²
předsíň:	6,45 * 1,00 =	6,45 m ²
koupelna:	3,90 * 1,00 =	3,90 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	19,45 * 1,00 =	19,45 m ²
spíž:	1,05 * 1,00 =	1,05 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		43,20 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 - 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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj východ, kuchyň sever	II	0,00
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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - pokoj (pod terasou) mírně prohnutá stropní konstrukce a mapy po zatečení	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 66 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,670 = \mathbf{0,440}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,440 = 21\,927,40 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,20 \text{ m}^2 * 21\,927,40 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,020 = 946\,884,77 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **946 884,77 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 901 030,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 432 / 7 725

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$901\,030,- \text{ Kč} * 432 / 7\,725 = 50\,387,70 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 50 387,70 Kč

Bytová jednotka č. 1230/6 - zjištěná cena = **997 272,47 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1230/6 997 272,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 997 272,50 Kč

Celkem 997 272,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 997 272,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1230/6 997 272,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 997 272,50 Kč

Celkem 997 272,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 997 272,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 997 270,- Kč

slovy: Devětsetdevadesátsedmtisícdvěstěsedmdesát 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Reprezentanti pro porovnání :

Přípotoční 1 + 1 40 m², po rekonstrukci s vybavením v 2.NP bez výtahu, sklep,
9 500,-Kč/měs (237,-Kč/m²)

Obloková 1 + 1 43 m² byt po částečné rekonstrukci, se základním vybavením v 1.NP s
výtahem, sklep,
10 000,-Kč/měs (232,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 39 m² po rekonstrukci, základní vybavení, v 2.NP bez výtahu, sklep
9 000,-Kč/měs (231,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 312,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 297,-Kč/m²

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

$$43.20 \text{ m}^2 \times 190,-\text{Kč/m}^2 = 8\,208,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický
stav a vybavení je stanoven částkou 7 800,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,800,-\text{Kč} = 93\,600,-\text{Kč}$$

$$C_v = 93\,600 / 8 \times 100 = 1\,170\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 170 000,-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 pro porovnání :

Černokostelecká 1 + 1 47 m², 1.NP bez výtahu, udržovaný po částečné rekonstrukci, sklep, Objekt
jako celek v dobrém stavu
2 321 000,-Kč (49 383,-Kč/m²)

Jakutská 1 + 1 40 m², v 1.NP s výtahem, v původním udržovaném stavu, dům v dobrém stavu, sklep
2 600 000,-Kč (65 000,-Kč/m²)

Gruzínská 1 + 1 43 m², v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, k bytu sklep,
2 650 000,-Kč (61 628,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 58 670,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95
= 55 736,-Kč/m²

$$49 000,-Kč/m^2 \times 43.20 \text{ m}^2 = 2 116 800,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 116 800,-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.	997 273,-Kč
Výnosová metoda	1 170 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 116 800,-Kč

$$CO = (997 273 + 1 170 000 + 2 116 800) / 3 = 1 428 024,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 428 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónčtyřístadvacetosmtisícKč)

V Praze 26.7.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3446/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3446/2016.