

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2823/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.460/9 v objektu čp. 460/18, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 415 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 6.3.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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

V Praze 11.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 460/9 v objektu čp. 460/18, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 415 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.460/9
Adresa předmětu ocenění: Ruská 460/18
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 246 780
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11567 ze dne 11.3.2014
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.11567 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 2 + 1 o velikosti 62.70 m² + balkon 2.10 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Estonská na hranici Vinohrad. 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 pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře ocelová s prosklením z drátěného skla (70 léta), dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací původní dřevěné prosklené, schody kamenné, podlaha mozaiková. Vstupní chodba zastropena valenou klenbou se štukaterskými prvky. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu v dobré stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890. V budově je 19 bytových jednotek a 2 nebytové prostory (jedna z nebytových prostor je restaurace)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 460/9

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. 460/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže, WC a balkonu. Okna dřevěná špaletová původní s ozdobnými špaletami (vyžadující renovaci), okno kuchyně s nízkou parapetní zdí, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní - do kuchyně, pokojů a mezi pokoji dveře dvoukřídlé a na balkon dvojité ve špaletě částečně prosklené. Vstupní dveře původní z interiéru polstrované s křížovým ocel. zabezpečením. Podhled jednoho z pokojů je štukatérsky provedený. Podlahy v pokojích parkety udržované, v kuchyni lino, na WC a v koupelně dlažba a ve spíži a předsíni původní dlažba. Finální vrstva balkonu je z původní dlažby ve špatném stavu prorůstající travinou. Zábradlí původní vyžadující ošetření. V předsíni původní nástěnný věšák. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn (2001). WC kombi obklady chybí. V kuchyni skříňka s dřezem a plynový sporák. Vytápění WAW ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. Rozvod plynu v mědi vedené po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 415

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	415	416,00	7 000,00	2 912 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 912 000,-

Pozemek parc.č. 415 - zjištěná cena = **2 912 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 415 = 2 912 000,-Kč
2 912 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 912 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	124 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,00 *	1,00 =	15,00 m ²
předsíň:	5,00 *	1,00 =	5,00 m ²
koupelna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	14,70 *	1,00 =	14,70 m ²
pokoj:	22,20 *	1,00 =	22,20 m ²
spíž:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
balkon:	2,10 *	0,17 =	0,36 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,06 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 - Žádné z dále uvedených	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 - východ do ulice Estonské	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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - koupelna odvětraná přes spíž oknem	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,71}$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,71 = \mathbf{0,605}$$

Index trhu s nemovitostmi

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

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

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,605 = 28\,781,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,06 \text{ m}^2 * 28\,781,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,703\,079,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,703\,079,28 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 912 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 627 / 12 901

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 912 000,- Kč * 627 / 12 901 = 141 525,77 Kč
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 141 525,77 Kč

Bytová jednotka č. 460/9 - zjištěná cena

= 1 844 605,05 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 460/9

1 844 605,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 844 605,10 Kč

Celkem

1 844 605,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 844 605,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 460/9

1 844 605,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 844 605,10 Kč

Celkem

1 844 605,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 844 605,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 844 610,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicetčtyřitisícšestsetdeset 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Mexická 2 + 1 60 m², rekonstruovaný, v 5.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,
12 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Madridská 2 + 1 68 m² byt udržovaný renovovaný, s vybavením v 4.NP s výtahem, sklep,
komora, spíž
10 000,-Kč/měs (147,-Kč/m²)

Karpatská 2 + 1 65 m² byt udržovaný po renovaci, v 3.NP s výtahem, spíž, komora, sklep, plně
vybavený
11 000,-Kč/měs (169,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 172,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 146,-Kč/m²

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

$$62.70 \text{ m}^2 + 1/2(2.10 \text{ m}^2) = 63.80 \text{ m}^2 \times 145,-\text{Kč/m}^2 = 9\,251,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 8\,000,-\text{Kč} = 96\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 96\,000 / 8 \times 100 = 1\,200\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 200 000,-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 :

Užocká 2 + 1 65 m², v 3.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 330 000,-Kč (35 846,-Kč/m²)

Jerevanská 2 + 1 /B 62 m², v 4.NP výtah, po rekonstrukci, extrémně zchovalý stav, dům v dobrém stavu
2 399 999,-Kč (38 710,-Kč/m²)

Ruská 2 + 1 63 m², ve 2.NP, bez výtahu udržovaný s probíhající rekonstrukcí k bytu sklep,
2 799 000,-Kč (44 429,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 39 662,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 33 712,-Kč/m²

$$33\,500,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 63,80 \text{ m}^2 = 2\,137\,300,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 137 300,-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.	1 844 605,-Kč
Výnosová metoda	1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 137 300,-Kč

$$CO = (1\,844\,605 + 1\,200\,000 + 2\,137\,300) / 3 = 1\,727\,302,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 727 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionsedmsetdvacetsedmtisícKč)

V Praze 11.3.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

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. 2823/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2823/2014.