

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2824/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.705/2 v objektu čp. 705/70, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 728 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 16.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 705/2 v objektu čp. 705/70, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 728 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.705/2
Adresa předmětu ocenění: Ruská 705/70
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 14.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11527 ze dne 12.3.2014
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.11527 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 72.90 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 8 m², zimní zahrada 1.50 m² a dvůr 2 m². Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Tolstého. 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 s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbami se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. 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. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 9 bytových jednotek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 705/2

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. 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. 705/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, komory, spíže, WC. Skutečný stav - komora byla využívána jako kuchyňský kout, dveře do pokoje z předsíně zrušeny. Okna dřevěná špaletová původní (vyžadující renovaci), dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní vyžadující ošetření. Vstupní dveře dřevěné do dřevěné zárubně původní. Podlahy v předsíni PVC, v původní kuchyni a komoře PVC, v jednom pokoji parkety a ve druhém koberec na dřevotřísku, na WC PVC, ve spíži původní dlažba, v koupelně teraco. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn (část původní a část mladšího data). WC kombi s obkladem stěn (mladšího data) a malé umyvadlo. Kuchyň bez vybavení pouze volně stojící plynový sporák a část obkladů stěny. Stěny kuchyně a jednoho z pokojů polepeny polystyrenovým obkladem v odstínu imitace dřeva a podhled z polystyrenových desek. Vytápění WAW jeden ks v předsíni a jeden v pokoji (1998), ohřev vody průtokovým ohřívačem (1984). Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 705

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	705	346,00	7 000,00	2 422 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 422 000,-

Pozemek parc.č. 705 - zjištěná cena = **2 422 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 705 = 2 422 000,-Kč
2 422 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 422 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	64 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,20 *	1,00 =	13,20 m ²
předsíň:	11,30 *	1,00 =	11,30 m ²
koupelna:	6,50 *	1,00 =	6,50 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	18,50 *	1,00 =	18,50 m ²
pokoj:	18,10 *	1,00 =	18,10 m ²
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
komora:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	72,90 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - západ a jih a předsíň sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné s umyvadlem	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - sklep k užívání, dvůr, zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuchyňské linky, do koupelny vstup přes pokoj, byt v 1.NP	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,68}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,446}$$

Index trhu s nemovitostmi

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

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 47 572,- Kč/m² * 0,446 = 21 217,11 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,90 m² * 21 217,11 Kč/m² * 0,930 * 1,009 = 1 451 402,51 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 451 402,51 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 422 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 729 / 5 935

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 422 000,- Kč * 729 / 5 935 = 297 495,87 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 297 495,87 Kč

Bytová jednotka č. 705/2 - zjištěná cena

= 1 748 898,38 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 705/2

1 748 898,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 748 898,40 Kč

Celkem

1 748 898,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 748 898,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 705/2

1 748 898,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 748 898,40 Kč

Celkem

1 748 898,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 748 898,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 748 900,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicetostisícdevětset 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 1/2014 - 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 :

Charkovská 2 + 1 70 m² , rekonstruovaný, v 1.NP s výtahem, vybavení částečné standard, sklep,
10 000,-Kč/měs (143,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 73 m² byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP s výtahem, sklep, komora, spíž
14 000,-Kč/měs (192,-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 : 160,-Kč/m² x k_{redukce} pramenu ceny 0.85 = 130,-Kč/m²

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

$$72.90 \text{ m}^2 \times 120,-\text{Kč/m}^2 = 8\,748,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 600,-Kč/měs.

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

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 7\,600,-\text{Kč} = 91\,200,-\text{Kč}$$

$$C_v = 91\,200 / 8 \times 100 = 1\,140\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 140 000,-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 :

Minská 2 + 1 75 m², v 3.NP výtah, byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 990 000,-Kč (39 867,-Kč/m²)

Sportovní 2 + 1 68 m², v 2.NP výtah, před rekonstrukcí v dobrém stavu, dům v dobrém stavu, topení WAW
2 600 000,-Kč (38 236,-Kč/m²)

Holandská 2 + 1 72 m², ve 3.NP, výtah po rekonstrukci, k bytu sklep,
3 300 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 41 312,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 35 115,-Kč

$$30\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 72.90\,\text{m}^2 = 2\,187\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 187 000,-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 441/2013 Sb.	1 748 898-Kč
Výnosová metoda	1 140 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 187 000,-Kč

$$CO = (1\,748\,898 + 1\,140\,000 + 2\,178\,000) / 3 = 1\,688\,966,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 689 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetosmdesátdevět tisíc Kč)

V Praze 16.3.2014

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. 2824/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2824/2014.