

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2827/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.710/2 v objektu čp. 710/80, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 738 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 18.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 710/2 v objektu čp. 710/80, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 738 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.710/2
Adresa předmětu ocenění: Ruská 710/80
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 15.3.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11707 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.11707 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 65.70 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.60 m². Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě bloku bytových domů při ulici Ruská. 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 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. 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 10 bytových jednotek a jedna nebytová jednotka.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 710/2

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. 710/2

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. Pokoje jsou průchozí a vstup do koupelny z pokoje i předsíně. Předsíň byla užívána jako kuchyň. Okna dřevěná špaletová původní (vyžadující renovaci), dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní (vyžadující renovaci). Vstupní dveře dýhované do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni PVC, v pokojích parkety zachovalé, v kuchyni PVC, ve spíži původní dlažba, v koupelně dlažba (místy chybí vyspárování) a na WC původní dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s nižšími obklady stěn. V koupelně je umístěn průtokový ohřívač vody (2 ks 1971 a druhý novější), WC kombi bez obkladů stěn. Kuchyň bez vybavení pouze volně stojící plynový sporák (1996) v předsíni s obkladem části stěny ker. obkladem. Vytápění lokální WAW (2001) s ohřevem vody průtok ohřívačem. Stavebně technický stav bytové jednotky: vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy. V bytové jednotce při severní stěně projevující se vlhkost stěny a v rohové části předsíně opadávající omítka, plíseň vlivem zatékání.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 738

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	738	323,00	7 000,00	2 261 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					2 261 000,-

Pozemek parc.č. 738 - zjištěná cena = **2 261 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 738 = 2 261 000,-Kč
2 261 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 261 000,- 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/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	11,40 *	1,00 =	11,40 m ²
předsín:	11,00 *	1,00 =	11,00 m ²
koupelna:	4,60 *	1,00 =	4,60 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
pokoj:	16,40 *	1,00 =	16,40 m ²
pokoj:	20,20 *	1,00 =	20,20 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>65,70 m²</u>

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 obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih a kuchyň sever	I	-0,01
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 - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - snižující cenu - bez kuchyňské linky, byt v 1.PP, projevující se vlhkost stěn (sever)	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,68 = \mathbf{0,402}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlčím 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

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

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,402 = 19\,123,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,70 \text{ m}^2 * 19\,123,94 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,179\,008,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,179\,008,28 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 261 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 657 / 7 819

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 261 000,- Kč * 657 / 7 819 = 189 982,99 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 189 982,99 Kč

Bytová jednotka č. 710/2 - zjištěná cena = 1 368 991,27 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 710/2 1 368 991,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 368 991,30 Kč

Celkem 1 368 991,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 368 991,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 710/2 1 368 991,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 368 991,30 Kč

Celkem 1 368 991,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 368 991,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 368 990,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistašedesátosmtisícdevětsetdevadesát 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 + kk 70 m², rekonstruovaný, v 1.PP, vybavení částečné standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (128,-Kč/m²)

Orelská 2 + 1 52 m² byt po rekonstrukci, s částečným vybavením v 1.PP, sklep,
8 000,-Kč/měs (154,-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 : 138,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 117,-Kč/m²

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

$$65.70 \text{ m}^2 \times 117,-\text{Kč/m}^2 = 7\,687,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 :

Bulharská 2 + 1 65 m², v 1.PP , byt po rekonstrukci, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2420 000,-Kč (37 230,-Kč/m²)

Bulharská 2 + 1 60 m², v 1.PP , po kompletní rekonstrukci , dům v dobrém stavu, sklep
1 900 000,-Kč (31 667,-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 : 35 108,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 29 842,-Kč

$$27\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 65.70\text{ m}^2 = 1\,755\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 755 000,-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.	1 368 991,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 755 000,-Kč

$$CO = (1\,368\,991 + 975\,000 + 1\,755\,000) / 3 = 1\,366\,380,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 366 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliontřistašedesátšesttisícKč)

V Praze 18.3.2014

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. 2827/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2827/2014.