ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2830/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.711/3 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 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 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 711/3 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.711/3
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 711/82 100 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/m^2**

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. 11705 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.11705 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 70.40 m^2 dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Na Míčankách. 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 dvěma podzemními podlažími a se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbami 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 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 dva nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 711/3

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. 711/3

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže, WC. Okna dřevěná špaletová původní udržovaná, dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní (dveře do kuchyně s oškrábaným nátěrem), dveře do spíže zatahovací. Vstupní dveře dřevěné do dřevěné zárubně původní. Podlahy v předsíni a pokojích parkety v relativně dobrém stavu, v kuchyni PVC, ve spíži, koupelně a WC dlažba (stáří kolem deseti let). Koupelna vybavena umyvadlem a větší vanou s obklady stěn (cca. stáří deset let). WC kombi s obkladem stěn (mladšího data) a malým umyvadlem. Kuchyň bez vybavení pouze volně stojící plynový sporák (1973) s obkladem ke kuchyňské lince. V předsíni pod stropní konstrukcí je proveden praktický úložný prostor s přístupem výtažnými schody. Vytápění etážové s kotlem Vailant. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 740

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	740	372,00	7 000,00	2 604 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					**2 604 000,-**

Pozemek parc.č. 740 - zjištěná cena = **2 604 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 740	=	2 604 000,-Kč
		2 604 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 604 000,- 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:	14,80 *	1,00 =	14,80 m^2
předsíň:	11,00 *	1,00 =	11,00 m^2
koupelna:	6,20 *	1,00 =	6,20 m^2
WC:	1,60 *	1,00 =	1,60 m^2
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m^2
pokoj:	17,50 *	1,00 =	17,50 m^2
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,40 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a jih a předsíň sever	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné s malým umyvadlem	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 - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - významně snižující cenu - bez kuchyňské linky, do koupelny vstup přes pokoj, byt v 1.NP, mírně zvyšující cenu v předsíni úložný prostor pod stropní konstrukcí přístupný stahovacím žebříkem	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let:

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

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}68 = \mathbf{0{,}618}$

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

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

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 47\,572,- Kč/m^2 * 0,618 = 29\,399,50 Kč/m^2$
$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,40\ m^2 * 29\,399,50 Kč/m^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,942\,167,66$ Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 942 167,66 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 604 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 704 / 7 219
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 604 000,- Kč * 704 / 7 219 = 253 943,21 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	253 943,21 Kč
Bytová jednotka č. 711/3 - zjištěná cena	**=**	**2 196 110,87 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 711/3	2 196 110,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**2 196 110,90 Kč**
Celkem	**2 196 110,90 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **2 196 110,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 711/3	2 196 110,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**2 196 110,90 Kč**
Celkem	**2 196 110,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **2 196 110,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 196 110,- Kč

slovy: Dvamilionyjednostodevadesátšesttisícjednostodeset 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 m^2 , rekonstruovaný, v 1.NP s výtahem, vybavení částečné standard, sklep,
10 000,-Kč/měs (143,-Kč/m2)

Holandská 2 + 1 73 m^2 byt po rekonstrukci, s vybavením v 5.NP s výtahem, sklep, komora, spíž
14 000,-Kč/měs (192,-Kč/m2)

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

Průměrná cena za m^2 v nabídce činí : 160,-Kč/m^2 x $k_{redukce\ pramenu\ ceny}$ 0.85 = 130,-Kč/m^2

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

70.40 m^2 x 130,-Kč/m^2 = 9 152,-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 propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 8 000,-Kč = 96 000,-Kč

Cv = 96 000 /8 x 100 = 1 200 000,-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 :

Minská 2 + 1 75 m^2, 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 m^2, 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 m^2 , ve 3.NP, výtah po rekonstrukci, k bytu sklep,
3 300 000,-Kč (45 833,-Kč/m2)

Průměrná cena za m^2 činí : 41 312,-Kč/m^2 x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85
= 35 115,-Kč

30 000,-Kč/m^2 x 70.40 m^2 = 2 112 000,-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 2 112 000,-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. 2 196 111,-Kč
Výnosová metoda 1 200 000,-Kč
Porovnávací metoda 2 112 000,-Kč

CO = (2 196 111 + 1 200 000 + 2 112 000) /3 = 1 836 037,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 836 000,-Kč**
(slovy : jedenmilionosmsettřicetšesttisícKč)

V Praze 17.3.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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. 2830/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2830/2014.