

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3107/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 549/10 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1552 a 1551 na katastrálním území Vinohrady.

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 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 2 vyhotoveních.

V Praze 20.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 549/10 v objektu čp. 549/54, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1551 a 1552 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.549/10
Adresa předmětu ocenění: Francouzská 549/54
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 10507 ze dne 9.3.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.10507 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 1 + 1 o velikosti 43.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů s naproti sousedícím parkem. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 50 metrů v ulici Francouzská, dopravní dostupnost výborná - tramvaj k metru Náměstí Míru. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený s pěti nadzemními podlažími s novým výtahem s nástupem na mezipodestách, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného

plechu. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené s nadsvětlíkem nové. Zádveří uzavřené rovněž hliníkovými prosklenými dveřmi, schody teracové, podlahy na chodbách i podestách teracové. Fasáda průčelí v dobrém stavu místy v oblasti prvního podlaží popraskaná se soklem s kabřince. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven ve třicátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 549/10

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 - bez příslušenství	I	-0,06
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 - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - v bytové jednotce není spíž - neodpovídá prohlášení vlastníka	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - společná předsíň a WC s bytem č. 9 - patří do společných částí domu a sprcha k bytu č. 11	I	-0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,730}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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	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	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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 $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,781$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 549/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně, spíže dle prohlášení vlastníka. Fyzicky spíž není. Vstup do bytové jednotky je přes předsíň, která patří do spoluvlastnického podílu domu. Předsíň je zároveň pro bytovou jednotku č. 9. V této předsíni je umístěno WC ve špatném stavu a sprcha (věcné břemeno užívání). Okna dřevěná špaletová, okno v kuchyni s prasklým sklem, vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně ve špatném stavu. Dveře do pokoje hladké do dřevěné zárubně, podlaha v pokoji parkety a v kuchyni dřevotřískové desky. V kuchyni pouze volně stojící starý plynový sporák a umyvadlo. Vytápění 1ks WAW v pokoji. V kuchyni stropní podhled s mapami po zatékání, v části opadaná omítka na pobíjení z prken. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1551 a 1552

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	Zahrada	1551	146,00	8 450,00	1 233 700,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1552	308,00	8 450,00	2 602 600,-
Ostatní stavební pozemky – celkem					3 836 300,-

Pozemek parc.č. 1551 a 1552 - zjištěná cena = 3 836 300,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1551 a 1552 = 3 836 300,-Kč

3 836 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 3 836 300,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 2
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	56 068,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	20,80 * 1,00 =	20,80 m ²
pokoj:	21,40 * 1,00 =	21,40 m ²
spíž:	1,0 * 1,00 =	1,00 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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Bez vlastního příslušenství - WC v předsíni - ze společné části domu	I	-0,15
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 - v kuchyni pouze starý plynový volně stojící sporák a umyvadlo, narušený stropní podhled v kuchyni (omítka, rákos a prkna), mapy po zatékání, vedení plynu po povrchu stěn přes kuchyň a pokoj	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,230}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,730

Index polohy pozemku I_P = 1,070

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 56\,068,- \text{ Kč/m}^2 * 0,230 = 12\,895,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,20 \text{ m}^2 * 12\,895,64 \text{ Kč/m}^2 * 0,730 * 1,070 = 435\,144,29 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **435 144,29 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 836 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 432 / 8 759

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$3\,836\,300,- \text{ Kč} * 432 / 8\,759 = 189\,209,- \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 189 209,- Kč

Bytová jednotka č. 549/10 - zjištěná cena = **624 353,29 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 549/10

624 353,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

624 353,30 Kč

Celkem

624 353,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

624 353,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 549/10

624 353,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

624 353,30 Kč

Celkem

624 353,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

624 353,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

624 350,- Kč

slovy: Šestsetdvacetčtyřitisíctřistapadesát 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Ruská (P10Vin) 1 + 1 38 m² ve 3.NP po rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep,
10 900,-Kč/měs (287,-Kč/m²)

Ruská (P10 Vin) 1 + 1 41 m² byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 2.NP ,sklep
10 900,-Kč/měs (266,-Kč/m²)

Francouzská 1 + 1 40 m² v dobrém stavu původním stavu, v 2.NP, sklep, výtah
8 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 251,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 213,-Kč/m²

Zohledněn je **stavebně technický stav bytu**, jednotlivá porovnání a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) . Bytová jednotka je na hranici pronajmutelnosti.

$$43.20 \text{ m}^2 \times 100,-\text{Kč/m}^2 = 4\,320,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 800,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 3 800,-Kč = 45 600,-Kč

$$C_v = 45\,600 / 8 \times 100 = 570\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 570 000,-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 :

Vocelova dobrém stavu. 2 280 000,-Kč	1 + 1	42 m ² , v 2.NP bez výtahu, k rekonstrukci, sklep. Objekt jako celek v	(54 286,-Kč/m ²)
Ruská(P10 Vin) stavu, sklep 2 090 000,-Kč	1 + 1	49 m ² , v 1.NP s výtahem, dobrý stav před rekonstrukcí, dům v dobrém	(42 654,-Kč/m ²)
Ruská (Vin-P10) dobrém stavu, sklep 1 800 000,-Kč	1 + 1	41 m ² , v 1.NP, v původním stavu udržovaném před rekonstrukcí, dům v	(43 902,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² činí : 46 947,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 39 905,-Kč/m²

Na základě jednotlivých porovnání včetně redukce pramenu ceny a stavebně technického stavu je cena stanovena částkou

$$24\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 43.20\text{ m}^2 = 1\,036\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (kk) v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 036 800,-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 199/2014 Sb.	624 353,- Kč
Výnosová metoda	570 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 036 800,-Kč

$$CO = (624\,353 + 570\,000 + 1\,036\,800) / 3 = 743\,718,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

744 000,-Kč

(slovy : sedmsetčtyřicetčtyřitisícKč)

V Praze 20.3.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.7.

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. 3107/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3107/2015.