

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2792/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 465/2 v objektu čp. 465/64, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1567 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

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 465/2 v objektu čp. 465/64, ulice Francouzská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1567 na katastrálním území Vinohrady.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.465/2
Adresa předmětu ocenění: Francouzská 465/64
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vinohrady
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 15.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13123 ze dne 17.2.2014
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.13123 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 1 + 1 o velikosti 35.90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Francouzská. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a náměstí Náměstí Míru, nejbližší nákupní centrum Flora. Zastávka tramvaje cca 20 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 s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní vrata

ocelová (sedmdesátá léta) vstup do objektu průchodem, uzavřeným původními dveřmi, schody kamenné, podlahy dlažby. Fasáda průčelí vyžadující opravy v části přízemí a ošetření nátěrem. Stavebně technický stav objektu s minimální údržbou. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 12 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 465/2

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. 465/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně s kuchyňským koutem a sprchovým koutem, WC na chodbě. Okno dřevěné zdvojené, do chodby dřevěné jednoduché, vstupní dveře hladké do ocelových zárubní, podlaha v pokoji parkety a v předsíni PVC. V kuchyni v rohové části je sprchový kout otevřený oddělený od kuchyňské linky příčkou. V kuchyňském koutku část linky s dřezem a plynovým sporákem. Vytápění WAW a ohřev vody karmou. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1567

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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	1567	404,00	8 450,00	3 413 800,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					3 413 800,-

Pozemek parc.č. 1567 - zjištěná cena = **3 413 800,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1567 = 3 413 800,-Kč
3 413 800,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **3 413 800,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 2

Stáří stavby: 94 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 54 703,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	14,60 *	1,00 =	14,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	20,30 *	1,00 =	20,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			35,90 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 - 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 - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu – sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - sprcha , WC samostatné mimo byt	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - úroveň podlahy bytu vyšší než podlaha chodby (u prahu), v kuchyni sprchový kout a přímý vstup z chodby, tmavý byt	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 34 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,76}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,76 = \mathbf{0,407}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka - byt v 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - členění bytu neodpovídá vymezení jednotek	I	-0,02

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav I 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,920}$$

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) - stanice tramvaje	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,407 = 22\,264,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,90 \text{ m}^2 * 22\,264,12 \text{ Kč/m}^2 * 0,920 * 1,020 = 750\,046,14 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 750 046,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 413 800,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 359 / 7 726

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,413\,800,- \text{ Kč} * 359 / 7\,726 = 158\,627,26 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 158 627,26 Kč

Bytová jednotka č. 465/2 - zjištěná cena = 908 673,40 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 465/2 908 673,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 908 673,40 Kč

Celkem 908 673,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 908 673,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 465/2 908 673,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 908 673,40 Kč

Celkem 908 673,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 908 673,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 908 670,- Kč

slovy: Devětsetosmtisícšestsetšedmdesát 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 1 + 1(kk) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-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 37 m² byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 1.NP ,sklep
9 500,-Kč/měs (257,-Kč/m²)

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

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 248,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 = 211,-Kč/m²

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

$$35.90 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč/m}^2 = 5\,744,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,500,-\text{Kč} = 54\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 54\,000 / 8 \times 100 = 675\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 675 000,-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 1 + 1 42 m², v 2.NP bez výtahu, k rekonstrukci, sklep. Objekt jako celek v dobrém stavu.
2 280 000,-Kč (54 286,-Kč/m²)

U nám. Jiřího z Lobkovicz 1 + 1 35 m², v 1.NP s výtahem, dobrý stav před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu, sklep
1 660 000,-Kč (47 429,-Kč/m²)

Ruská 1 + 1 41 m², v 1.NP, v původním stavu udržovaném před rekonstrukcí, dům v dobrém stavu, sklep
1 800 000,-Kč (43 902,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 48 539,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 41 258,-Kč

$$36 000,-Kč/m^2 \times 35.90 \text{ m}^2 = 1 292 400,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (kk) v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 292 400,-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.	908 673,-Kč
Výnosová metoda	675 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 292 400,-Kč

$$CO = (908 673 + 675 000 + 1 292 400) / 3 = 958 691,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **959 000,-Kč**

(slovy : devětsetpadesátdevět tisíc Kč)

V Praze 17.2.2014

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. 2792/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2792/2014.