

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 069 / 1649 / 10

o obvyklé ceně jednotky č. 1056/22 - byt v 6. a 7. NP v domě č.p. 1056 včetně podílu ve výši 1488/18434 na společných částech tohoto domu a podílu ve výši 1488/18434 na pozemcích č. parc. 2082 - zastavěná plocha a nádvoří a 2083 - ostatní plocha, vše v k.ú. Vinohrady, Mánesova 40, Praha 2

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Liberec
Voroněžská 144/20
46001 Liberec I

Účel posudku:

Jednání Exekutorského úřadu Liberec, soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, čj. 131 EX 1227/08

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 21.07.2010 posudek vypracoval:

Ing. Petr Procházka
Na Konvářce 19
150 00 Praha 5

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 30.07.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu jednotky č. 1056/22 - byt v 6. a 7. NP v domě č.p. 1056 včetně podílu ve výši 1488/18434 na společných částech tohoto domu a podílu ve výši 1488/18434 na pozemcích č. parc. 2082 - zastavěná plocha a nádvoří a 2083 - ostatní plocha, vše v k.ú. Vinohrady, Mánesova 40, Praha 2.

Tento posudek je vypracován na základě prohlídky a měření při místním šetření, zatímco předchozí posudek č. 052/1272/08 byl vypracován pouze na základě projekčních podkladů získaných ze stavebního úřadu. Nejedná se proto o aktualizaci, ale o nový posudek, neboť reálné výměry jsou menší než uvedené ve výkrese, proto je rozdíl mezi plochou uvedenou v posudku č. 052/1272/08 a plochou uvedenou v tomto posudku. Tento posudek navíc reflektuje technický stav jednotky, což nebylo z výkresové dokumentace možné.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: jednotka č. 1056/22 - byt

Adresa nemovitosti: Mánesova 1056/40

Praha 2

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 2

Obec: Praha

Katastrální území: Vinohrady

Počet obyvatel: 1 233 211

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21.07.2010 za přítomnosti paní Mgr. Ivanou Procházkovou.

4. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení soudního exekutora Mgr. Polanského č.j. 131 EX 1227/08-272
- dtto č.j. 131 EX 1227/08-297
- cenová mapa hl. m. Prahy pro rok 2010
- informace z katastru nemovitostí a LV č. 201 k.ú. Vinohrady - pozemky
- dtto a LV. 3091 - jednotka 1056/22
- informace sdělené zástupci několika pražských realitních kanceláří
- informace sdělené paní Mgr. Ivanou Procházkovou ohledně stáří bytu (nástavby)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle informací z katastru nemovitostí a LV č. 3091 je jednotka č. 1056/22 včetně příslušných podílů na pozemcích a společných částech domu v SJM pana Ing. Miroslava Procházky a paní Mgr. Ivany Procházkové.

6. Dokumentace a skutečnost

Výkresy obou podlaží půdní vestavby (prostor bytu) zapůjčené z archivu stavebního úřadu. Výkresy mají označení akce "Půdní vestavba bytových jednotek Mánesova 1056, Praha 2", zpracovatelem je REMONTA - projekce, stavba, montáž, Ing. Hübner, termín 6/97, stupeň dokumentace : skutečný stav, kolaudace proběhla 29.07.1997 pod čj. 1825/97 - použity pouze orientačně.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o území zastavěné vesměs bytovými domy z 1. poloviny 20. století. Území je mírně svažité, vlastní ulice Mánesova je poměrně klidnou zónou. Nákupní možnosti jsou dobré, metro je v docházkové vzdálenosti, tramvaj v sousední ulici. Jedná se o širší centrum a vyhledávanou lokalitu.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Jednotka č. 1056/22 - byt

b) Pozemky

b₁) Pozemky v k.ú. Vinohrady

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Jednotka č. 1056/22 - byt - § 25

Jedná se o byt v prostoru půdní vestavby. Dle projektové dokumentace uložené v archivu Stavebního úřadu Praha 2 je byt umístěn v 6. a 7. NP (jedná se o mezonet) přímo pod střechou řadového obytného domu. Veškeré místnosti mají okna orientovaná na jih.

Dle místního šetření a dle popisu v projektu se jedná o následující místnosti:

6. NP

vstupní hala (předsíň), komora, WC, obývací pokoj a kuch. kout,

7. NP

hala, 3 pokoje, šatna, koupelna, komora a WC.

Byt nemá žádné další příslušenství mimo byt. Vybavení bytu je standardní. Stav některých konstrukcí je spíše zhoršený. Podlahy jsou vesměs lamelové, případně keramické, okna jsou zdvojená nebo střešní. Dveře jsou obložkové. Vytápění i příprava TUV je plynovým kombinovaným kotlem. Schodiště do vyššího podlaží je masivní dřevěné. V prostoru 7. NP bylo na několika místech zjištěno zatékání střešním pláštěm. Obytné místnosti v tomto podlaží mají zkosený strop s výškou u obvodových stěn pod 2,0 m.

Stáří bytu je dle kolaudace i dle vyjádření Mgr. Procházkové 13 let. Stáří domu je cca 100 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Hlavní město Praha
Stáří stavby:	100 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19):	60 443,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

hala 7.NP:	$5,12 \cdot 2,95 + 1,93 \cdot 0,8$	=	16,65 m ²
koupelna 7.NP:	$3,1 \cdot 1,95 + 1,68 \cdot 0,68$	=	7,19 m ²
WC 7.NP:	$2,02 \cdot 1,0$	=	2,02 m ²
šatna 7.NP:	$2,39 \cdot 1,1 + 0,7 \cdot 0,35$	=	2,87 m ²
předsíň před terasou 7.NP:	$1,58 \cdot 2,67$	=	4,22 m ²
WC 6. NP:	$1,7 \cdot 0,93$	=	1,58 m ²
předsíň 6. NP:	$3,27 \cdot 3,11$	=	10,17 m ²
komora 6. NP:	$3,15 \cdot 1,06$	=	3,34 m ²
pokoj:	$2,41 \cdot 1,02 + 3,68 \cdot 0,35 + 2,91 \cdot 5,77 + 4,78 \cdot 3,47 - 0,33 \cdot 0,74$	=	36,88 m ²
kuch. kout 6. NP:	$2,8 \cdot 3,29$	=	9,21 m ²
Podlahová plocha bytu:		=	94,13 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		=	3,82 m ²
terasa :	$1,8 \cdot 2,12$	=	3,82 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:		=	3,82 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		=	
pokoj u koupelny 7.NP :	$5,73 \cdot 2,74$	=	15,70 m ²
pokoj proti schodům	$4,48 \cdot 2,58 + 2,65 \cdot 2,03 + 0,41 \cdot 1,1$	=	17,39 m ² 7.NP:
pokoj u schodů:	$3,61 \cdot 2,73 + 1,4 \cdot 2,01$	=	12,67 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stopem a místností sklepů - celkem:		=	45,76 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		=	94,13 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí:	$3,82 \text{ m}^2 \cdot 0,17$	=	0,65 m ²
Započítaná podlahová plocha místností sklepů:	$45,76 \text{ m}^2 \cdot 0,80$	=	36,61 m ²
Podlahové plochy - celkem:		=	131,39 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - Toto kritérium používám z důvodu umístění bytu pod střešním pláštěm, kterým lokálně zatéká z důvodů projekčních vad.	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 100 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,680}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - Jedná se o širší centrum. Vinohrady jsou preferovanou lokalitou.	III	0,06
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,20
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,310}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,680 * 1,310 * 1,000 = \mathbf{0,891}$$

Ocenění:

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I = 60\,443,- \text{ Kč/m}^2 * 0,891 = 53\,854,71 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = ZCU * PP = 53\,854,71 \text{ Kč/m}^2 * 131,39 \text{ m}^2 = 7\,075\,970,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 7 075 970,35 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 8 454 510,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 488 / 18 434

Hodnota spoluvlast. podílu: $8\,454\,510,- \text{ Kč} * 1\,488 / 18\,434 = + 682\,451,50 \text{ Kč}$

Jednotka č. 1056/22 - byt - zjištěná cena = 7 758 421,85 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemky v k.ú. Vinohrady - § 27 - § 32

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2083	353,00	15 570,00	5 496 210,-
ostatní plocha	2082	190,00	15 570,00	2 958 300,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				8 454 510,-

Pozemky v k.ú. Vinohrady - zjištěná cena = 8 454 510,- Kč

Výsledné ceny dle cenového předpisu:

a) Jednotka č. 1056/22 - byt	=	7 758 421,85 Kč
<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>		<u>7 758 420,- Kč</u>

Pro zjištění obvyklé ceny jsem provedl porovnání s cenami na realitním trhu z různých databází:

Placená databáze společnosti **Pluto Olt**:

Vypočtená kupní cena : 9.617 000 Kč

Byly použity nemovitosti z období od 30.04.2010 do 30.07.2010

Plocha použitá pro ocenění: 131 m²

Kupní cena je v rozsahu +/- 15% od odhadované tržní ceny v systému Ceny nemovitostí.

Zhodnocení kupní ceny nemovitosti a odhadovaná tržní cena jsou čísla vypočtená v systému Ceny nemovitostí dle metodiky systému.

Porovnáním v databázi nabízených nemovitostí **Reality mix** jsem ze 6 nových nebo čerstvě rekonstruovaných bytů v okolí Mánesovy ulice získal cenu za 1 m² 83.900,- Kč. Při použití této metodiky by cena bytu činila 10.900.000,- Kč.

Po zvážení jednotlivých vstupních údajů stanovuji obvyklou cenu následovně:

Cena **dle cenového předpisu** zjištěná výše 7,758.420,- Kč
nerereflektuje plně lukrativnost lokality, proto ji pro účely výpočtu zvyšuji o 10 %.

Cena z databáze porovnávacích nemovitostí Pluto Olt 9,617.000,- Kč
může být lehce nadhodnocená z toho důvodu, že některé z cen jsou nabízené, nikoliv realizované. Z tohoto důvodu ji snižuji o 7,5 %.

Cena z nabídky Reality mix 10.900.000,- Kč
je pouze nabídková a platí pro nové, případně nově zrekonstruované byty. Cenu z výše uvedených důvodů snižuji pro účely výpočtu o 20 %.

Cena zjišťovaná u spřátelených realitních kanceláří realizovaná na trhu v této oblasti se pohybovala u takto velkého bytu okolo 70.000,- Kč/m², spíše těsně pod touto hranicí.

$(7,758.000 * 1,1 + 9,617.000 * 0,925 + 11,900.000 * 0,8) : 3 = 8,983.000$ Kč.

Váženým průměrem ze tří různými způsoby zjištěných cen jsem stanovil obvyklou cenu uvedeného bytu. Cena je platná k datu vypracování posudku za obvyklých podmínek a je oproštěna od vlivu osobní oblíbenosti.

**Obvyklá cena oceňované jednotky č. 1056/22 v k.ú. Vinohrady
včetně příslušenství činí 8,983.000,- Kč.**

cena slovy: osmmiliónůdevětsetosmdesátřítisíce Kč

V Praze, 30.07.2010

Ing. Petr Procházka
Na Konvářce 19
150 00 Praha 5



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy MS v Praze ze dne 13.3.1991 č.j.Spr 757/88 poř. č.1485 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví - stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 069 / 1649 / 10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 069/1649/10.

