ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2794/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1059/7 v objektu čp. 1059/15, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1295/1 na katastrálním území Vršovice.

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 3 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. 1059/7 v objektu čp. 1059/15, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1295/1 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1059/7
Adresa předmětu ocenění:	Konopišťská 1059/15 100 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 13.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11674 ze dne 17.2.2014
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.11674 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 umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 40.10 m² + 15 m² dvě terasy - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Objekt je situovaný v ulici Konopišťská v zástavbě bytových domů, která je šikmou komunikací mezi 28.pluku a frekventovanou křižovatkou Ruská-Bělocerkevká a Benešovská. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden a v těsné blízkosti Areál Vinohradské nemocnice Královské Vinohrady. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum autobusem dvě stanice a malé obchody a služby v ulici 28. pluku. V blízkém okolí se nachází budova soudu pro Prahu 10. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Ruská nebo Bělocerkevská. Nejbližší metro Flora. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní, vstupní dveře původní. Schody teracové, podlahy teracová dlažba. Na každém podlaží společný balkon přístupný prosklenými atriovými dveřmi. Objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, postavený v roce 1958.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1059/7

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. 1059/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje s terasou, kuchyně s terasou, WC, předsíně, koupelny. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání. Prosvětlení bytu atriovými plastovými okny zajišťujícími vstup na terasu. Dveře plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy v pokoji parkety, v předsíni a kuchyni PVC, WC a koupelna dlažba, na terasách bet. dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s žebříkovým tělesem na topení (stavební úpravy ve standardu), WC samostatné kombi, nové obklady (nižší). Kuchyň bez vybavení a obkladů. Bytová jednotka je po rekonstrukci a renovaci. Provedena v základním standardu s dodělávkami.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1295/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1295/1	203,00	4 450,00	903 350,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					**903 350,-**

Pozemek parc.č. 1295/1 - zjištěná cena	=	**903 350,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1295/1	=	903 350,-Kč
		903 350,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	=	**903 350,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	56 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	47 572,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyň:	10,40 *	1,00 =	10,40 m^2
pokoj:	17,40 *	1,00 =	17,40 m^2
předsíň:	8,60 *	1,00 =	8,60 m^2
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m^2
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m^2
2 x terasa:	15,00 *	0,17 =	2,55 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,65 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - severozápad a jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - sklep k užívání, 2 x terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez vybavení kuchyně, na terase do vnitrobloku nezakončený svod s odvodem dešťové vody na terasu	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 56 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 56 = \mathbf{0{,}72}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}72 = \mathbf{0{,}742}$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06

2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	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 - Obchodní centra	II	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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	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 * 0,742 = 35 298,42 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 42,65 m^2 * 35 298,42 Kč/m^2 * 0,930 * 1,009= 1 412 695,03 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**1 412 695,03 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 903 350,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 401 / 4 794
Hodnota spoluvlastnického podílu:
903 350,- Kč * 401 / 4 794 = 75 561,82 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	75 561,82 Kč
Bytová jednotka č. 1059/7 - zjištěná cena	=	**1 488 256,85 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1059/7	1 488 256,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 488 256,90 Kč**
Celkem	**1 488 256,90 Kč**
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**1 488 256,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1059/7	1 488 256,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 488 256,90 Kč**
Celkem	**1 488 256,90 Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**1 488 256,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 488 260,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesátosmtisícdvěstěšedesát 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 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky :

Vršovická 1 + 1 38 m^2 po rekonstrukci v 1.NP zvýšeném,vybavený, výtah, , topení WAW,sklepní kóje,
7 600,-Kč (200,-Kč/m2)
Holandská 1 + 1 39 m^2 dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený
8 000,-Kč (205,-Kč/m2)
Žitomírská 1 + 1 45 m^2 v dobrém stavu, vybavený v 2.NP, bez výtahu
8 500,-Kč (189-Kč/m2)

Průměrná cena za m^2 podlahové plochy v nabídce 198,-Kč x $K_{(redukce\ promenu\ ceny)}$ 0.85 = 168.30Kč/m^2

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

40.10 m^2 + terasy 7.5 m^2 = 47.60 m^2 x 160,- Kč/m^2 = 7 616,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 500,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

Cv = 78 000 /8 x 100 = 975 000,-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.

Nabídkové ceny :

Ruská 1 + 1 44 m^2 v dobrém původním stavu ve 2.NP, sklep, dům po rekonstrukci
2 080 000,-Kč (47 273,-Kč/m2)
Madridská 1 + 1 40,4 m^2 původní udržovaný stav, ve 2.NP s výtahem, stav objektu dobrý
1 950 000,-Kč (48 267,-Kč/m2)
Žitomírská 1 + 1, balkon 47 m^2, po rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, komora, dům v dobrém stavu,
2 350 000,-Kč (50 000,-Kč)

Průměrná cena za m^2 v nabídce 48 513,-Kč/m2 x $K_{(redukce pramenu ceny)}$ 0.85
= 41 236,-Kč/m^2

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
37 000,-Kč/m2

37 000,-Kč x 47 .60 m^2 (s terasami) = 1 761 200,-Kč

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 - 1 800 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 1 761 200,-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.	1 488 257-Kč	
Výnosová metoda	975 000,-Kč	Porovnávací
metoda	1 761 200,-Kč	

CO = (1 488 257 + 975 000 + 1 761 200) /3 = 1 408 152,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 400 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistatisícKč)

V Praze 17.2.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express 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. 2794/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2794/2014.