

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3235/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1059/8 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

Podle stavu ke dni 15.6.2015 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 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 17.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1059/8 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.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1059/8
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: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11674 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015

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 nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 48.80 m² + 45 m² terasa 2x - dle vymezení jednotek v budově. Dle skutečného stavu se jedná o terasu okolo celého bytu. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Konopišťská v zástavbě bytových domů, která je šikmou komunikací mezi 28.pluku a frekventovanou křižovatkou Ruská- Bělocerkevská 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 břizolitová, vstupní dveře dřevěné prosklené s navazující stěnou z luxver. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Okna dřevěná zdvojená a plastová. Vstupy na balkony přístupnými z mezipodesty francouzskými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové dlažby. Na každém podlaží společný balkon přístupný prosklenými atriiovými 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. 1059/8

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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 je vyšší než nabídka	III	0,03
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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,082$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1059/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně, koupelny, spíže a terasy, která je okolo celého bytu. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Prosvětlení bytu francouzskými dvoukřídlými dveřmi zajišťujícími vstup na terasu. Kuchyň a hygienické zázemí malá plastová okénka. Dveře do koupelny, WC a spíže plně hladké do ocelových zárubní a do pokoje a kuchyně prosklené do ocelové zárubně původní. Vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety, v kuchyni laminátová plovoucí v předsíni, koupelně novější dlažba (2003) na WC koberec na betonovou mazaninu a ve spíži PVC. Povrch terasy z dlažby. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady stěn (1500 mm). WC s mísou kombi bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena plechovou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1997). Kuchyňská linka oddělena dřevěnou stěnou se spodní částí plnou a vrchní s dřevěným roštem. V předsíni původní vestavěné skříně a bylo provedeno skosení části stropu s osazením stropních světel, která chybí. Topení přímotopy a ohřev vody karmou (2003). V kuchyni stopy po zatečení střešní rovinou. Bytová jednotka jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a opravy.

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 2015 mapový list č. 61.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1295/1	203,00	5 030,00	1 021 090,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			203,00 m ²		1 021 090,-

Pozemek parc.č. 1295/1 - zjištěná cena = 1 021 090,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1295/1 = 1 021 090,-Kč
 1 021 090,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 021 090,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	18,00 *	1,00 =	18,00 m ²
pokoj:	18,20 *	1,00 =	18,20 m ²
předsín:	6,60 *	1,00 =	6,60 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
spíž:	1,90 *	1,00 =	1,90 m ²
2 x terasa:	45 *	0,17 =	7,65 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>56,45 m²</u>

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 - 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 - koupelna a WC	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, terasa	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - přímotop	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - mapy po zatečení střešní rovinou, chybí obklady na WC,	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,755 = \mathbf{0,648}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,648 = 28\,098,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,45 \text{ m}^2 * 28\,098,58 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,050 = 1\,715\,437,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,715\,437,28 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 021 090,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 488 / 4 794

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,021\,090,- \text{ Kč} * 488 / 4\,794 = 103\,940,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 103\,940,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1059/8 - zjištěná cena} = \mathbf{\underline{1\,819\,378,02 \text{ Kč}}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1059/8 1 819 378,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 819 378,- Kč

Celkem 1 819 378,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 819 378,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1059/8 1 819 378,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 819 378,- Kč

Celkem 1 819 378,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 819 378,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 819 380,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdevatenácttisíctřistaosmdesát 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 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Přípotoční 1 + 1/B	50 m ²	po rekonstrukci v 2.NP, vybavený, výtah, sklepní kóje,	
			8 000,-Kč (160,-Kč/m ²)
Tolstého 1 + 1/B	51 m ²	po rekonstrukci v 6.NP výtah, vybavený	
			9 000,-Kč (176,-Kč/m ²)
28.pluku 1 + 1/T	47 m ² + 70 m ²	terasa v dobrém stavu, vybavený v 5.NP, bez výtahu	
			10 000,-Kč (213,-Kč/m ²)

Průměrná cena za m² podlahové plochy v nabídce 183,-Kč x $K_{\text{(redukce pramenu ceny)}} 0.85 = 156,-Kč/m^2$

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

$$48.80 \text{ m}^2 + \text{terasy } 45 \text{ m}^2 / 2 = 71.30 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ Kč/m}^2 = 10\,695,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 10 000,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 10\,000,-\text{Kč} = 120\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 120\,000 / 8 \times 100 = 1\,500\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 500 000,-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 bytové jednotky :

Kodaňská 1 + 1	50 m ² + balkon	po rekonstrukci v dobrém stavu ve 4.NP, sklep, dům po rekonstrukci	
			2 500 000,-Kč (50 000,-Kč/m ²)

Norská 1 + 1 48 m² + balkon, po kompletní rekonstrukci, v 5.NP s výtahem, stav objektu dobrý
 2 999 999,-Kč (62 500,-Kč/m²)
 Holandská 1 + 1 48.40 m², udržovaný stav, v 5.NP bez výtahu, sklep, komora, dům v dobrém stavu,
 2 520 000,-Kč (52 066,-Kč/m²)

 Průměrná cena za m² v nabídce 54 855,-Kč/m² x K_(redukce pramenu ceny) 0.85
 = 46 627,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena
 45 000,-Kč/m²

$$45\,000,-\text{Kč} \times (45/2) = 71.30 \text{ m}^2 = 2\,852\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -
 2 200 000,-Kč.

SROVNÁVACÍ METODA 2 852 000,-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 199/2014 Sb.	1 819 378-Kč
Výnosová metoda	1 500 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 852 000,-Kč

$$CO = (1\,819\,378 + 1\,500\,000 + 2\,852\,000) / 3 = 2\,057\,126,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **2 057 000,-Kč**

(slovy : dvamilionypadesátsedmtisícKč)

V Praze 17.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3235/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3235/2015.