ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3243/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 459/1 v objektu čp. 459/13, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1295/2 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 19.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 459/1 v objektu čp. 459/13, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1295/2 na katastrálním území Vršovice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.459/1
Adresa předmětu ocenění:	Konopišťská 459/13 100 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 17.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11684 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.11684 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 v prvním nadzemním podlaží o velikosti 44.30 m^2 - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 5 m^2 , 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- 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 břízolitová, vstupní dveře prosklené s navazující stěnou z luxver. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Okna plastová. Vstupy na balkony přístupnými z mezipodesty francouzskými plastovými dvoukřídlými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové dlažby. 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. 459/1

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 nižší než nabídka - 1.NP	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,940}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,987}$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 459/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje , kuchyně , WC, předsíně, koupelny, spíže. K bytové jednotce patří sklep k užívání, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová. Dveře do koupelny, WC a spíže plné hladké do ocelových zárubní do koupelny s odvětrávacími mřížkami, do pokoje a kuchyně prosklené do ocelové zárubně původní, do spíže plné hladké bez kliky. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety renovované, v kuchyni v předsíni a spíži PVC imitace dřeva, v koupelně a WC dlažba (2010) . Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady stěn do úrovně dveří (2010) . WC s mísou kombi s obkladem nižším (2010) . Kuchyň bez vybavení a obkladu k lince - připraveny rozvody. Topení a ohřev vody plynovým závěsným kotlem (etážové 2010) s tělesy radik a žebřík (rozvody po povrchu stěn). Bytová jednotka je v dobrém stavu po rekonstrukci v roce 2010.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1295/2

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	1295/2	538,00	5 030,00	2 706 140,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			538,00 m^2		**2 706 140,-**

Pozemek parc.č. 1295/2 - zjištěná cena = **2 706 140,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1295/2	=	2 706 140,-Kč
		2 706 140,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 706 140,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	57 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyň:	13,80 *	1,00 =	13,80 m^2
pokoj:	19,30 *	1,00 =	19,30 m^2
předsíň:	6,70 *	1,00 =	6,70 m^2
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m^2
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m^2
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,30 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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň severozápad a pokoj 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 - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání,	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez kuch. linky a obkladu k lince, rozvod topení po povrchu stěn	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (5 + 15)= **0,900**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}900 = \mathbf{0{,}882}$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 362,- Kč/m^2 * 0,882 = 38 245,28 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,30 m^2 * 38 245,28 Kč/m^2 * 0,940 * 1,050= 1 672 240,45 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**1 672 240,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 706 140,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 443 / 4 682
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 706 140,- Kč * 443 / 4 682 = 256 048,70 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	256 048,70 Kč
Bytová jednotka č. 459/1 - zjištěná cena	**=**	**1 928 289,15 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 459/1	1 928 289,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 928 289,10 Kč**
Celkem	**1 928 289,10 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 928 289,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 459/1	1 928 289,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 928 289,10 Kč**
Celkem	**1 928 289,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 928 289,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 928 290,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetosmtisícdvěstědevadesát 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 :

Donská 1 + 1 45 m^2 po rekonstrukci v 1.NP, vybavený po rekonstrukci, výtah, sklepní kóje, 9 000,-Kč (200,-Kč/m^2)
Kodaňská 1 + 1 48 m^2 po rekonstrukci v 1.NP výtah, nevybavený 8 000,-Kč (167,-Kč/m^2)
Voroněžská 1 + 1 40 m^2 v dobrém udržovaném stavu, nevybavený v 1.NP, bez výtahu 7 500,-Kč (188,-Kč/m^2)

Průměrná cena za m^2 podlahové plochy v nabídce 185,-Kč x $K_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85 = 157,-Kč/m^2

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

44.30 m^2 x 160,- Kč/m^2 = 7 088,-Kč

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 6 700,-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 6 700,-Kč = 80 400,-Kč

Cv = 80 400 /8 x 100 = 1 005 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 005 000,-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 :

Jerevanská 1 + 1 43 m^2 původní stav udržovaný v 1.NP s výtahem, sklep, dům po rekonstrukci
1 650 000,-Kč (38 372,-Kč/m^2)

Kodaňská 1 + 1 40 m^2 po částečné rekonstrukci, v 1.NP bez výtahu, stav objektu dobrý 2 160 000,-Kč (54 000,-Kč/m^2)
Orelská 1 + 1 48 m^2, udržovaný stav, v 1.NP výtah, sklep, dům v dobrém stavu, 1 910 000,-Kč (39 792,-Kč/m^2)

Průměrná cena za m^2 v nabídce 44 055,-Kč/m2 x $K_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85
= 37 447,-Kč/m^2

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena oceňované bytové jednotky stanovena 38 000,-Kč/m^2

38 000,-Kč x 44.30 m^2 = 1 683 400,-Kč

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

SROVNÁVACÍ METODA 1 683 400,-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 199/2014 Sb.	1 928 289,-Kč
Výnosová metoda	1 005 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 683 400,-Kč

CO = (1 928 289 + 1 005 000 + 1 683 400) /3 = 1 538 896,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 539 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionpětsettřicetdevěttisícKč)

V Praze 19.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express 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. 3243/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3243/2015.