

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2969/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1749/16 v objektu čp. 1749/39, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 201 na katastrálním území Záběhlice.

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 11 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1749/16 v objektu čp. 1749/39, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 201 na katastrálním území Záběhlice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1749/16
Adresa předmětu ocenění:	Záběhlická 1749/39 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhlice
Počet obyvatel:	1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.17291 ze dne 7.10.2014
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. 17291 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 o velikosti 37.60 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.50 m² a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická a U Zákřutu. Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v blízkosti přejezdu drážního tělesa a přemostění Jižní spojkou, Hamerského rybníka se sportovním areálem. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland stanice autobusem (křižovatka Chodovská a s Plynářenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynářenská. Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. dost Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je osmnáct bytových jednotek a čtyři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné z jedné třetiny prosklené, vstupní část oddělena lítacími prosklenými původními dveřmi, schody kamenné a do podzemního podlaží teracové, podlahy dlažby. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně. Osazeny jsou hasicí přístroje. Fasáda hladká s nátěrem, který místy vykazuje trhlinky. U schodiště při výstupních ramen jsou umístěny sloupy, které jsou ve spodní části kamenné s kamenným zábradlím. Stavebně technický stav objektu je běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými a sedmdesátými lety.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/16

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. a č. 344/2013 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	III	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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 - špatné parkovací možnosti	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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,990$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/16

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, koupelny, WC a kuchyně. Okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní plné a prosklené, vstupní dveře původní hladké do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou (v místě zámku narušená). Podlahy v předsíni původní dlažba s poškozeným linem, WC dlažba a koupelna je sprchovým koutem pod uzavřením původními dveřmi, v pokoji prkenná podlaha vyžadující renovaci, kuchyň lino. Kuchyň vybavena plynovým sporákem s digestoří (1990) a dřezem ve starší lince s obkladem stěny (osmdesátá léta). Koupelna - pouze sprcha s obkladem stěn (sprchová vanička se zatahovacími dveřmi 1990), WC kombi, nižší obklad stěn. Vytápění - topidlo WAW 2 Ks v pokoji a kuchyni. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 201

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014.

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	201	316,00	4 070,00	1 286 120,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					1 286 120,-
Pozemek parc.č. 201 - zjištěná cena				=	1 286 120,- Kč
Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích					
Pozemek parc.č. 201				=	1 286 120,-Kč
					<hr/>
					1 286 120,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu				=	1 286 120,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha 10

Stáří stavby:
Základní cena ZC (příloha č. 27):

84 let
35 452,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	4,40 *	1,00 =	4,40 m ²
koupelna:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	17,80 *	1,00 =	17,80 m ²
Kuchyň:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			37,60 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 - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - východní na protější dům	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha a WC kombi	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - rozměr koupelny minimální	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (44 + 15) = \mathbf{0,705}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,463}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,463 = 16\,414,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 37,60 \text{ m}^2 * 16\,414,28 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 611\,005,16 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **611 005,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 286 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 376 / 6 775

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,286\,120,- \text{ Kč} * 376 / 6\,775 = 71\,377,29 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 71 377,29 Kč

Bytová jednotka č. 1749/16 - zjištěná cena = **682 382,45 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/16	682 382,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	682 382,40 Kč

Celkem	682 382,40 Kč
--------	---------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	682 382,40 Kč
--	----------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/16	682 382,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	682 382,40 Kč

Celkem	682 382,40 Kč
--------	---------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	682 382,40 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>682 380,- Kč</u>
--	----------------------------

slovy: Šestsetosmdesátdvatisíctřistaosmdesát 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 2/2014 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 000,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Záběhlická 1 + 1 34m² byt v původním dobrém stavu v 5.NP, výtah, vybavení standard, vytápění WAW, okna dřevěná
8 000,-Kč/měs (235,-Kč/m²)

Sasanková 1 + 1 36 m² po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou , byt v 4. NP panelový dům s výtahem, sklep,
8 000,-Kč/měs (222,-Kč/m²)

Přesličková 1 + 1 40 m² vybavení ,po rekonstrukci, byt v 4.NP panel s výtahem, nová kuchyňská linka, sklep
7 000,-Kč/měs (175,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 211,-Kč/m² x redukce pramenu ceny 0.85 = 179,-Kč/m²

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

$$37.60 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 6\,016,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 500,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 5 500,-Kč = 66 000,-Kč

$C_v = 66\,000 / 8 \times 100 = 825\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 825 000,-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 :

Záběhlická 1 + 1 36 m², v 1.NP bez výtahu, udržovaný byt původní stav, kuch. linka, koupelna, WC. Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 200 000,-Kč (33 333,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + 1 42 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vytápění WAW
1 590 000,-Kč (37 857,-Kč/m²)

Přesličková 1 + 1 36 m², v 5.NP výtah, po kompletní rekonstrukci, panelový dům po rekonstrukci.
1 650 000,-Kč (45 833,-Kč/m²)

$$\text{Průměrná cena za m}^2 \text{ činí : } 39\,008,-\text{Kč/m}^2 \times k_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0,85 = \\ = 33\,156,-\text{Kč}$$

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m² stanovena částkou :

$$33\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 37,60 \text{ m}^2 = 1\,240\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 1 950 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 240 800,-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.	682 382,-Kč
Výnosová metoda	825 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 240 800,-Kč

$$CO = (682\,382 + 825\,000 + 1\,240\,800) / 3 = 916\,060,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **916 000,-Kč**

(slovy : devětsetšestnácttisícKč)

V Praze 7.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.17.

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. 2969/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2969/2014.