

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3187/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2798/7 v objektu čp. 2798/30, ulice Želivecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2225/6, 2225/5 a 2225/4 na katastrálním území Záběhlce.

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 13.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2798/7 v objektu čp. 2798/30, ulice Želivecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2225/6, 2225/5 a 2225/4 na katastrálním území Záběhllice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.2798/7
Adresa předmětu ocenění:	Želivecká 2798/30 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhllice
Počet obyvatel:	1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.13841 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 13841 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 34.30 m² + lodžie mimo byt o velikosti 2 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce nepatří sklep k užívání. Bytový dům je situovaný při ulici Želivecká v konečné části . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů a sousedící se zástavbou rodinných domů. Občanská vybavenost - nejbližší nákupní centrum Jabloňová (750 m) a Cíl Zahradní Město, v ulici V Korytech Liedl (750m) a Penny (350 m), v blízkosti se nachází nájezd na Pražský okruh. Dopravní dostupnost - autobusová zastávka v ulici V Korytech vzdálená 350 m s dopravním napojením na tramvaj v ulici Průběžná a nebo metro Starostrašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích dobré - před domem parkoviště a parkování v přilehlých ulicích. Jedná se o okrajovou lokalitu. Objekt je panelové konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažními s novým výtahem,

zastřešený rovnou střechou, zateplený a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová , vstupní dveře plastové prosklené, podlahy chodeb z dlažby, schody žel.bet. s finální vrstvou z PVC. Na mezipodestách vstupy do lodžii plastovými francouzskými dveřmi. Osazeny jsou hasící přístroje. Provedeno bylo zateplení obvodového pláště, který místy vykazuje prostupující plíseň. Stavebně technický stav s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v sedmdesátých letech.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2798/7

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., 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	I	-0,01
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

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 - 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice autobusu 350 m	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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 $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,980$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2798/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží sedmipodlažního zatepleného panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, kuchyně, WC, koupelny, WC a lodžie mimo byt dle vymezení jednotek. Okna plastová, dveře na WC, koupelny původní hladké do ocelové zárubně, do kuchyně pouze ocelová zárubeň a do pokoje ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké nové do ocelové zárubně. Podlahy v předsíni, WC, koupelně a kuchyni PVC, v pokoji parketové šablony vyžadující renovaci. Kuchyň vybavena spodní částí linky s nerezovým dřezem a plynovým sporákem s obklady částečně keramickými a částečně PVC folie, v rohové části spíží skříň původní. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, stěny polepeny PVC. WC samostatné s WC mísou s nádrží bez obkladu stěn, nátěr latexem. Vytápění ústřední. V předsíni vestavěné skříň. V předsíni, na WC a kuchyni stopy po zatékání. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší stavební úpravy a modernizaci a opravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 74.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2225/6	242,00	3 000,00	726 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2225/5	242,00	3 000,00	726 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2225/4	251,00	3 000,00	753 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			735,00 m ²		2 205 000,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 205 000,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 2 205 000,-Kč
2 205 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 205 000,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
kuchyň:	8,70 *	1,00 =	8,70 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	16,70 *	1,00 =	16,70 m ²
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
lodžie mimo byt:	2,00 *	0,20 =	0,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	34,70 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená - panelová zateplená	III	0,00
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 - 2. - 4. NP s výtahem - 3.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň sever a pokoj jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - jádro siporex umakart	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep ní kóje - lodžie mimo byt	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,586}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,990

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,586 = 20\,774,87 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 34,70 \text{ m}^2 * 20\,774,87 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 0,990 = 706\,542,32 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **706 542,32 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 205 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 430 / 337 690

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,205\,000,- \text{ Kč} * 3\,430 / 337\,690 = 22\,396,72 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 22 396,72 Kč

Bytová jednotka č. 2798/7 - zjištěná cena = **728 939,04 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2798/7

728 939,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

728 939,- Kč

Celkem

728 939,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

728 939,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2798/7

728 939,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

728 939,- Kč

Celkem

728 939,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

728 939,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

728 940,- Kč

slovy: Sedmsetdvacetosmtisícdevětsetčtyřicet 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 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Želivecká 1 + 1 35 m² byt po rekonstrukci v dobrém stavu v 5.NP, vybavení standard, výtah,
8 200,-Kč/měs (234,-Kč/m²)

Práčská 1 + 1 38 m² po rekonstrukci, byt v 5. NP s výtahem, lodžie mimo byt, sklep,
7 900,-Kč/měs (208,-Kč/m²)

Kaprad'ová 1 + 1 40 m² vybavení ,původní udržovaný stav, byt v 7.NP s výtahem , vybavena
kuchyňskou linkou, sklep
7 000,-Kč/měs (175,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 206,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 175,-Kč/m²

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

$$34.30 \text{ m}^2 + 2.0/2 = 35.30 \text{ m}^2 \times 175,-\text{Kč/m}^2 = 6\,178,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 5 800,-Kč/měs.

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

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 5\,800,-\text{Kč} = 69\,600,-\text{Kč}$

$$C_v = 69\,600 / 8 \times 100 = 870\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 870 000,-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 :

Želivecká 1 + 1 38 m², v 6.NP s výtahem, dům v dobrém stavu, byt po částečné rekonstrukci, sklep.
1 600 000,-Kč (42 105,-Kč/m²)

Bojanovická 1 + 1 37 m², ve zvýšeném 1.NP s výtahem, byt po rekonstrukci, objekt jako celek v dobrém stavu
1 695 000,-Kč (45 811,-Kč/m²)

Jabloňová 1 + 1/1 35.20 m², v 8.NP s výtahem, po rekonstrukci, sklep
1 690 000,-Kč (48 011,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 45 309,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 38 513,-Kč

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

$$38\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 35.30\,\text{m}^2 = 1\,341\,400,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 341 400,-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.	728 939,-Kč
Výnosová metoda	870 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 341 400,-Kč

$$CO = (728\,939 + 870\,000 + 1\,341\,400) / 3 = 980\,113,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **980 000,-Kč**

(slovy : devětsetosmdesátisícKč)

V Praze 13.8.2015

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. 3187/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3187/2015.