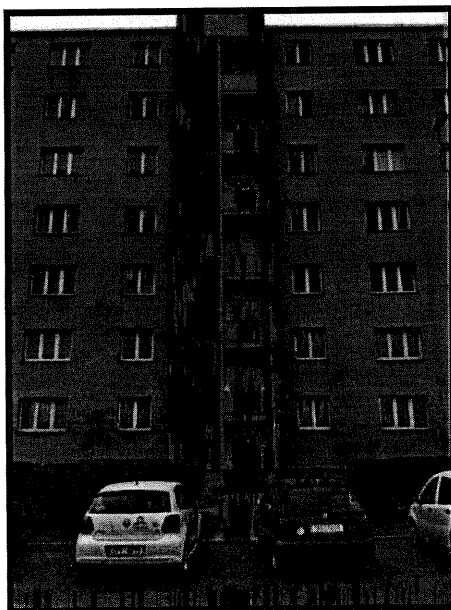




ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3381/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2799/40 v objektu čp. 2799/28, 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 Záběhlíce.



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 15.3.2016 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 26.4.2016



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2799/40 v objektu čp. 2799/28, 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.2799/40
Adresa předmětu ocenění:	Želivecká 2799/28 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhllice
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.13841 ze dne 16.3.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2016
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 2 + 1 o velikosti 55.20 m² + lodžie o velikosti 2.80 m² dle vymezení jednotek v budově.

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 podlažími s novým výtahem,

zastřešený rovnou střechou, zateplený a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené, podlahy chodeb v přízemí z dlažby a ostatní PVC, 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. 2799/40

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - poslední podlaží pod střešní rovinou	I	* -0,02
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,970$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2799/40

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží sedmipodlažního zatepleného panelového objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, kuchyně, WC, koupelny a lodžie dle vymezení jednotek. Okna plastová, francouzské do lodžie plastové. Dveře na WC, koupelny původní hladké do ocelové zárubně, do kuchyně pouze ocelová zárubeň, do pokoje a mezi pokoji ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, mezi pokojem a kuchyní hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké nové do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlaha v předsíni, kuchyni a koupelně dlažba (místy poškozená), na WC PVC, v pokojích parketové šablony vyžadující renovaci. Balkon s novou dlažbou. Kuchyň vybavena linkou s nerez dřezem a plynovým sporákem bez digestoře s obklady keramickými (lepením na jádro), v rohové části spíží skříň původní. Koupelna vybavena neobezděnou vanou bez umyvadla, stěny polepeny ker. obkladem. WC samostatné s WC mísou kombi bez obkladu stěn. Vytápění ústřední. V předsíni vestavěné původní skříň a stropní podhled z polystyrenových desek. V pokoji stopy po zatékání. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhllice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2016 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		2 205 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 2 205 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	2 205 000,-Kč
		<u>2 205 000,- Kč</u>

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: 46 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	6,80 *	1,00 =	6,80 m ²
kuchyň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	14,00 *	1,00 =	14,00 m ²
pokoj:	22,40 *	1,00 =	22,40 m ²
koupelna:	2,20 *	1,00 =	2,20 m ²
lodžie:	2,80 *	0,20 =	0,56 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>55,76 m²</u>

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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 7.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj 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 sklepní kóje - lodžie	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 46 let:
 $s = 1 - 0,005 * 46 = 0,770$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,770 = 0,445$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,445 = 16\,492,15 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,76 \text{ m}^2 * 16\,492,15 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,990 = 892\,198,14 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 892 198,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 205 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 520 / 337 690

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,205\,000,- \text{ Kč} * 5\,520 / 337\,690 = 36\,043,71 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 36 043,71 Kč

Bytová jednotka č. 2799/40 - zjištěná cena = 928 241,85 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2799/40

928 241,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

928 241,90 Kč

Celkem

928 241,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

928 241,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2799/40

928 241,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

928 241,90 Kč

Celkem

928 241,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

928 241,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

928 240,- Kč

slovy: Devětsetdvacetosmtisícdvěstěčtyřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 300,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

Jetelová 2 + 1 57 m² byt v novostavbě v 5.NP, vybavení standard, výtah,
13 000,-Kč/měs (228,-Kč/m²)

Práčská 2 + 1 55 m² po rekonstrukci, byt v 5. NP s výtahem, lodžie, sklep,
12 000,-Kč/měs (218,-Kč/m²)

Nad Úžlabinou 2 + 1 60 m² vybavení ,po rekonstrukci, byt v 4.NP s výtahem , vybavena
kuchyňskou linkou, sklep
11 100,-Kč/měs (185,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 210,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.90 = 189,-Kč/m²

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

$$55.20 \text{ m}^2 + 2.80/2 \text{ m}^2 = 56.60 \text{ m}^2 \times 165,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 9\,339,-\text{Kč}/\text{měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 900,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 8\,900,-\text{Kč} = 1\,068\,000,-\text{Kč}$$

$$Cv = 1\,068\,000 / 8 \times 100 = 1\,335\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 335 000,-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.

Reprezentanti pro porovnání nemovitosti :

Práčská 2 + 1 55 m² + lodžie 3 m², v 7.NP s výtahem, dům v dobrém stavu, byt po nákladné rekonstrukci, sklep.
3 490 000,-Kč (61 770,-Kč/m²)

Postupická 2 + 1/B 55 m² + 4 m², 2.NP s výtahem, byt po rekonstrukci, objekt jako celek v dobrém stavu
3 071 000,-Kč (53 877,-Kč/m²)

Jabloňová 2 + 1 53 m², v 1.NP bez výtahu, k rekonstrukci, sklep
2 700 000,-Kč (50 943,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 55 530,-Kč/m² x k(redukce pramenu ceny) 0.90 =
= 49 977,-Kč/m²

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

$$45\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 56.60\text{ m}^2 = 2\,547\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2+1 v Praze 10 - 2 700 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 547 000,-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 53/2016 Sb.	928 242,-Kč
Výnosová metoda	1 335 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 547 000,-Kč

$$CO = (928\,242 + 1\,335\,000 + 2\,547\,000) / 3 = 1\,603\,414,-\text{Kč}$$

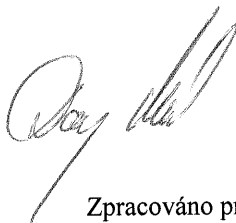
OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 604 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionšestsetčtyřítisícKč)

V Praze 26.4.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9.

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. 3381/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3381/2016.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	2799/40
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 2798, 2799, 2801</u>
Katastrální území:	<u>Záběhllice [732117]</u>
Číslo LV:	<u>13841</u>
Podíl na společných částech:	5520/343040

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.03.2016 06:00:00.

2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Dotazy určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.1 build 0



Katastrální území	
Název:	Záběhlice
Parcela	
Číslo parcely:	2225/5
Cena 2016	
Mapový list:	74
Cena:	3000 Kč/m ²
Skupina:	5353

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: od 1.1.14-30.4.14, od 1.5.14-14.1.15 | 2015: od 15.1.15-14.1.16 | 2016: od 15.1.16

