

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3435/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1749/4 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

Podle stavu ke dni 20.6.2016 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 1.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1749/4 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.1749/4
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: 1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.7.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.17291 ze dne 28.7.2016
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. 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 + 0 o velikosti 19.90 m² dle vymezení jednotek v budově. 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 Plynářská. Dobré dopravní spojení k metru Strašnická nebo Skalka. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce se čtyřmi nadzemními podlažními 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 hasící přístroje. Fasáda hladká s nátěrem, který místy vykazuje trhlinky. U schodiště u výstupních ramen jsou umístěny sloupky, 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. 1749/4

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 - 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 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

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

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, 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	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, WC a spíže - dle vymezení jednotek. Dveře na WC a do spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené (jedna z tabulek chybí) do dřevěné zárubně. Vstupní dřevěné rámové z exteriéru hladké do dřevěné zárubně. Okno dřevěné špaletové. Podlaha v předsíni teraco, na WC a ve spíži beton a v pokoji prkenná podlaha. V rohové části vedení pro plynový sporák a umyvadlo bez obkladů. WC vybaveno WC mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn. Vytápění - topidlo WAW 1 Ks (2004). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 201

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 pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	201	316,00	5 170,00	1 633 720,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			316,00		1 633 720,-

Pozemek parc.č. 201 - zjištěná cena = 1 633 720,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 201 = 1 633 720,-Kč

1 633 720,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 633 720,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 86 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 970
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 37 061,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	16,90 *	1,00 =	16,90 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			19,90 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 - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a umyvadlo v pokoji	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 1ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - rozvod plynu po povrchu stěny, chybí kuch. vybavení pouze přívod ke sporáku	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,402}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,402 = 14\,898,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 19,90 \text{ m}^2 * 14\,898,52 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 293\,515,74 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **293 515,74 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 633 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 199 / 6 775

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,633\,720,- \text{ Kč} * 199 / 6\,775 = 47\,986,76 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 47 986,76 Kč

Bytová jednotka č. 1749/4 - zjištěná cena = **341 502,50 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/4 341 502,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 341 502,50 Kč

Celkem 341 502,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 341 502,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/4 341 502,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 341 502,50 Kč

Celkem 341 502,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 341 502,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 341 500,- Kč

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

Reprezentanti pro porovnání :

Záběhlická 1 + kk 32 m² dobrý stav v 1.NP bez výtahu, vybavení standard,
7 990,-Kč/měs (250,-Kč/m²)

Poměnková 1 + kk 22 m² po rekonstrukci, nezařízený, byt v 1. NP bez výtahu, sklep,
7 500,-Kč/měs (341,-Kč/m²)

Jabloňová 1 + kk 28 m² vybavení ,po rekonstrukci, byt v 5.NP s výtahem, nová kuchyňská
linka, sklep
6 990,-Kč/měs (250,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 280,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 266,-Kč/m²

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

$$19.90 \text{ m}^2 \times 180, -\text{Kč/m}^2 = 3\,582, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 000,-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 3 000,-Kč = 36 000,-Kč

$$Cv = 36\,000 / 8 \times 100 = 450\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 450 000,-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 :

Záběhlická 1 + kk 24 m², v 2.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, objekt jako celek v dobrém stavu.
1 650 000,-Kč (68 750,-Kč/m²)

Hlavní 1 + kk 28 m², v 1.NP s výtahem , po rekonstrukci, vytápění WAW
1 550 000,-Kč (55 357,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + 0 26 m², v 3.NP bez výtahu, k rekonstrukci ,
1 690 000,-Kč (65 000,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 63 036,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95 =
= 59 884,-Kč/m²

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

$$49\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 19.90\,\text{m}^2 = 975\,100,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 975 100,-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.	341 503,-Kč
Výnosová metoda	450 000,-Kč
Porovnávací metoda	975 100,-Kč

$$\text{CO} = (341\,503 + 450\,000 + 975\,100) / 3 = 588\,867,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **589 000,-Kč**

(slovy : pětsetosmdesátdevět tisíc Kč)

V Praze 1.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 3435/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3435/2016.