

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3434/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1749/8 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 2.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1749/8 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.1749/8
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 + 1 o velikosti 37.50 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 ložnic 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. 1749/8

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

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

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. 1749/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC a spíže - dle vymezení jednotek. Dveře na WC a do spíže dřevěné rámové otevíravé na klíč do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do dřevěné zárubně, dveře do pokoje dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Vstupní dřevěné rámové z exteriéru hladké do dřevěné zárubně. Okna dřevěná špaletová. Podlaha v předsíni teraco, na WC dlažba a ve spíži beton, v pokoji a kuchyni PVC (místy vlnité). Kuchyň vybavena plynovým sporákem (2014) bez kuchyňské linky s obkladem stěn k lince a v druhé rohové části je umístěno umyvadlo. WC vybaveno WC mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn. Vytápění - topidlo WAW v kuchyni. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje menší 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 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:	1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	37 061,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	4,50 *	1,00 =	4,50 m ²
WC:	0,70 *	1,00 =	0,70 m ²
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
kuchyň:	13,50 *	1,00 =	13,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			37,50 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - západ	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC a umyvadlo v kuchyni	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 v kuchyni	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - rozvod plynu po povrchu stěny, špatně položené PVC	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (36 + 15) = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,538}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,538 = 19\,938,82 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 37,50 \text{ m}^2 * 19\,938,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 740\,228,69 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **740 228,69 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 633 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 375 / 6 775

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 633 720,- Kč * 375 / 6 775 = 90 427,31 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 90 427,31 Kč

Bytová jednotka č. 1749/8 - zjištěná cena = **830 656,- Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/8

830 656,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

830 656,- Kč

Celkem

830 656,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

830 656,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1749/8

830 656,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

830 656,- Kč

Celkem

830 656,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

830 656,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

830 660,- Kč

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

Reprezentanti pro porovnání :

Měchenická 1 + 1 37 m² dobrý stav po rekonstrukci v 1.NP bez výtahu, vybavení standard,
7 500,-Kč/měs (203,-Kč/m²)

Jesenická 1 + 1 35 m² po rekonstrukci, nezařízený, byt v 1. NP bez výtahu, sklep,
7 500,-Kč/měs (214,-Kč/m²)

Jasmínová 1 + 1 40 m² vybavení ,po částečné rekonstrukci, byt v 7.NP s výtahem, sklep
7 500,-Kč/měs (188,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 202,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.95 = 192,-Kč/m²

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

$$37.50 \text{ m}^2 \times 185,-\text{Kč/m}^2 = 6\,938,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-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 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů} : 12 \times 6\,500,-\text{Kč} = 78\,000,-\text{Kč}$$

$$C_v = 78\,000 / 8 \times 100 = 975\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 + 1 39 m², v 3.NP bez výtahu, byt po částečné rekonstrukci, objekt jako celek v dobrém stavu.

$$2\,250\,000,-\text{Kč} \quad (57\,692,-\text{Kč/m}^2)$$

Bramboříkova 1 + 1 34 m², v zvýšené 1.NP s výtahem , po rekonstrukci,
1 690 000,-Kč (49 706,-Kč/m²)

Jahodová 1 + 1 35 m², v 3.NP s výtahem, po rekonstrukci ,
2 120 000,-Kč (60 571,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 59 990,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95 =
= 53 190,-Kč/m²

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

$$50\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 37.50\text{ m}^2 = 1\,875\,000,-\text{Kč}$$

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

POROVNÁVACÍ METODA 1 875 000,-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.	830 656,-Kč
Výnosová metoda	975 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 875 000,-Kč

$$CO = (830\,656 + 975\,000 + 1\,875\,000) / 3 = 1\,226\,885,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 227 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstědvacetšesttisícKč)

V Praze 2.8.2016

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. 3434/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3434/2016.