ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2966/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1915/6 v objektu čp. 1915/16, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 125 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 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1915/6 v objektu čp. 1915/16, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 125 na katastrálním území Záběhlice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1915/6
Adresa předmětu ocenění:	Záběhlická 1915/16 100 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 24.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.16840 ze dne 16.10.2014
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. 16840 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 43.90 m^2 dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m^2 a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická v blízkosti přemostění (Jižní spojka). 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 Plynárenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynárenská.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 podsklepený se třemi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvanáct bytových jednotek a tři nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové prosklené (sedmdesátá léta), vstupní část s teracovými schody bez uzavření, na chodbě podlahy teracové, schody teracové. Na mezipodestách vstupy do lodžií dřevěnými původními prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Osazeny jsou hasící přístroje. Fasáda , která místy vykazuje trhlinky. Stavebně technický stav objektu běžně udržovaný. Objekt byl postaven ve čtyřicátých 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. 1915/6

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

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1915/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží třípodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, koupelny, WC, spíže a kuchyně. Dle skutečného stavu - dva pokoje, spíž, samostatné WC, předsíň a koupelna s kuchyňkou. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní plné a prosklené do kuchyňky s koupelnou chybí , vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni teraco, WC dlažba a koupelna s kuchyňkou dlažba, spíž betonová mazanina, v pokoji prkenná podlaha vyžadující renovaci a PVC. Kuchyňka vybavena linkou s dřezem bez sporáku, vanou a umyvadlem pod stropní konstrukcí je umístěn boiler. WC samostatné kombi, nižší obklad stěn. Vytápění - přímotop 2 Ks a ohřev vody boilerem (2005). Stavební úpravy byly provedeny odhadem kolem roku 2005. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje provedení menších stavebních úprav a oprav.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 125

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	125	337,00	4 070,00	1 371 590,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					**1 371 590,-**

Pozemek parc.č. 125 - zjištěná cena = **1 371 590,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 125	=	1 371 590,-Kč
		1 371 590,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 371 590,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 10
Stáří stavby: 74 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 35 452,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
předsíň:	5,10 *	1,00 =	5,10 m^2
koupelna:	4,70 *	1,00 =	4,70 m^2
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m^2
pokoj:	18,20 *	1,00 =	18,20 m^2
Kuchyň:	13,70 *	1,00 =	13,70 m^2
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			43,90 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 - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - přímotop 2ks	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - koupelna společná s kuchyňkou	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
Koeficient pro stáří 74 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 74 =$ **0,630**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}690 =$ **0,598**

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 35 452,- Kč/m^2 * 0,598 = 21 200,30 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 43,90 m^2 * 21 200,30 Kč/m^2 * 1,000 * 0,990= 921 386,24 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**921 386,24 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 371 590,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 439 / 4 747
Hodnota spoluvlastnického podílu:
1 371 590,- Kč * 439 / 4 747 = 126 843,90 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	126 843,90 Kč
Bytová jednotka č. 1915/6 - zjištěná cena	**=**	**1 048 230,14 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1915/6	1 048 230,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 048 230,10 Kč**
Celkem	**1 048 230,10 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 048 230,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 1915/6	1 048 230,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**1 048 230,10 Kč**
Celkem	**1 048 230,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 048 230,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 048 230,- Kč

slovy: Jedenmilionctyřicetosmtisícdvěstětřicet 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 42 m^2 byt po rekonstrukci v 2.NP, výtah, vybavení standard, vytápění WAW
8 000,-Kč/měs (190,-Kč/m^2)

Za návsí 2 + kk 47 m^2 po částečné rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou , byt v 3. NP , sklep,
8 500,-Kč/měs (181,-Kč/m^2)

Přesličková 1 + 1 40 m^2 vybavení ,po rekonstrukci, byt v 4.NP panel s výtahem, nová kuchyňská linka, sklep
7 000,-Kč/měs (175,-Kč/m^2)

Průměrná cena za m^2 v nabídce činí : 182,-Kč/m^2 x $k_{redukce\ pramenu\ ceny}$ 0.85 = 155,-Kč/m^2

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

43.90 m^2 x 155,-Kč/m^2 = 6 805,-Kč/měs

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 000,-Kč/měs.
Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 6 000,-Kč = 72 000,-Kč

Cv = 72 000 /8 x 100 = 900 000,-Kč

VÝNOSOVÁ METODA činí : 900 000,-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 :

Bojanovická 1 + 1 38 m^2, ve zvýšeném 1.NP s výtahem, udržovaný byt původní stav, Objekt jako celek v dobrém stavu.
1 780 000,-Kč (36 842,-Kč/m^2)

Záběhlická 1 + 1 42 m^2, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vytápění WAW
1 590 000,-Kč (37 857,-Kč/m^2)

Přesličková 1 + 1 36m^2 , v 5.NP výtah, po kompletní rekonstrukci, panelový dům po rekonstrukci,
1 650 000,-Kč (45 833,-Kč/m^2)

Průměrná cena za m^2 činí : 40 177,-Kč/m^2 x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.85
= 34 151,-Kč/m^2

S ohledem na stavebně technický stav bytové jednotky a jednotlivých porovnání je cena za m^2 stanovena částkou :

32 500,-Kč/m^2 x 43. 90 m^2 = 1 426 750,-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 1 426 750,-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.	1 048 230,-Kč
Výnosová metoda	900 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 426 750,-Kč

CO = (1 048 230 + 900 000 + 1 426 750) /3 = 1 124 993,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 125 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionstodvacetpěttisícKč)

V Praze 25.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express 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. 2966/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2966/2014.