

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2967/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1915/12 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 31.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1915/12 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.1915/12
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 30.10.2014.

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 + 0 o velikosti 30.20 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m² 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 Plynářenskou) a Bauhaus. Dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Záběhlická, tramvaj Plynářská. 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 podlažními 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 lodžii 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. 1915/12

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 - Poptávka nižší než nabídka -	I	-0,02
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	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

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1915/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží třípodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle vymezení jednotek z pokoje, předsíně, WC a koupelny. Okna dřevěná špaletová ve špatném stavu vyžadující renovaci, dveře dřevěné původní do dřevěných zárubní, do koupelny chybí, do pokoje částečně prosklené s chybějící skleněnou výplní. Vstupní dveře sololitové do ocelové zárubně z vnější strany poškozené. Podlaha v předsíni teracová, na WC dlažba, v pokoji lino v koupelně betonová mazanina. V rohu předsíně a v části koupelny chybí omítka. WC s mísou kombi bez obkladu stěn. Koupelna bez vybavení pouze baterie a polorozpadlá karma. Vytápění - WAW 1 ks . Provedeno bylo nové vedení k WAW z mědi vedené po stěně a osazení WC mísy. Na jedné stěně pokoje je trhlina. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje provedení rekonstrukci.

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:
Základní cena ZC (příloha č. 27):

74 let
35 452,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	6,60 * 1,00 =	6,60 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	21,00 * 1,00 =	21,00 m ²
koupelna:	1,70 * 1,00 =	1,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>30,20 m²</u>

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 - 3.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	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep ní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - chybí vybavení koupelny	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 74 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,630 = \mathbf{0,229}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,229 = 8\,118,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 30,20 \text{ m}^2 * 8\,118,51 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,990 = 237\,872,67 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 237 872,67 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 371 590,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 302 / 4 747

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,371\,590,- \text{ Kč} * 302 / 4\,747 = 87\,259,36 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 87 259,36 Kč

Bytová jednotka č. 1915/12 - zjištěná cena = 325 132,03 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1915/12 325 132,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 325 132,- Kč

Celkem 325 132,- Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 325 132,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1915/12 325 132,- Kč

1. Ocenění staveb celkem 325 132,- Kč

Celkem 325 132,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 325 132,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 325 130,- Kč

slovy: Třistadvacetpěttisícjednostotřicet 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 :

Jabloňová 1 + kk 28 m² byt po rekonstrukci v 5.NP, výtah, vybavení standard, panel, sklep
6 990,-Kč/měs (250,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + kk 30 m² po rekonstrukci, nezařízený, byt v 2. NP, sklep,
6 000,-Kč/měs (200,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + 0 35 m² vybavení, po rekonstrukci, patro na spaní v 2.NP, sklep
8 000,-Kč/měs (363,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 294,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 250,-Kč/m²

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

Vzhledem ke stavebně technickému stavu a vybavení je bytová jednotka ve stavu nepronajmutelnosti nebo s minimální cenou za m² .

$$30.20 \text{ m}^2 \times 100,-\text{Kč/m}^2 = 3\,020,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 2 500,-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 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 2 500,-Kč = 30 000,-Kč

$$C_v = 30\,000 / 8 \times 100 = 375\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 375 000,-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 :

Škábova 1 + kk 28 m², v 6.NP s výtahem, po rekonstrukci, Objekt jako celek v dobrém stavu panel.

1 615 000,-Kč (57 679,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + kk 35 m², v 5.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vytápění WAW
1 688 000,-Kč (48 229,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + 0 27m², v 2.NP po kompletní rekonstrukci,
1 520 000,-Kč (56 296,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 54 068,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 45 958,-Kč/m²

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

$$25\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 30.20\text{ m}^2 = 755\,000,-\text{Kč}$$

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 755 000,-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 199/2014 Sb.	325 132,-Kč
Výnosová metoda	375 000,-Kč
Porovnávací metoda	755 000,-Kč

$$CO = (325\,132 + 375\,000 + 755\,000) / 3 = 485\,044,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **485 000,-Kč**

(slovy : čtyřistaosmdesátptitisícKč)

V Praze 31.10.2014

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress 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. 2967/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2967/2014.