

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2973/2014

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1728/1 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 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 30.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (těž tržní) bytové jednotky č. 1728/1 v objektu čp. 1728/75, ulice Záběhlická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 347 na katastrálním území Záběhlíce.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1728/1
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 1728/75
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhlíce
Počet obyvatel: 1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.16837 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. 16837 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 21.00 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.00 m² a není započítán do podlahové plochy bytové jednotky.

Bytový dům je řadovým rohovým domem situovaným při ulici Záběhlická . Budova je umístěna v zástavbě bytových domů při poměrně frekventované Záběhlické ulici v naproti sousedství se sportovním areálem Hamr u Hamerského rybníka. Občanská vybavenost - drobné prodejny a služby v ulici Záběhlická, nejbližší nákupní centru Kaufland dvě 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 podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je dvacet čtyři bytových jednotek a tři nebytové prostory. V prvním podlaží Café sauna. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové prosklené, vstupní část oddělena od chodby se schodišťovým prostorem dřevěnými prosklenými původními dveřmi do dřevěné zárubně a mříží, schody kamenné, podlahy teracové. Vstupní část (zádveří) obložena nízkým skleněným obkladem. Na mezipodestách vstupy do lodžii dřevěnými zdvojenými prosklenými dveřmi v prosklené stěně a okny. Osazeny jsou hasící přístroje. Fasáda hrubá místy popraskaná, soklová část obložena kabřincovými pásky nad které vystupuje vlhkost. Stavebně technický stav objektu je zhoršený a to vzhledem k projevující se vlhkosti na chodbě prvního podlaží v části schodišťového prostoru vystupující až do druhého podlaží. Objekt byl postaven ve třicátých letech a pozdější úpravy odpovídají období mezi šedesátými lety.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/1

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	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně a WC. Okna dřevěná špaletová a na WC malé dřevěné zdvojené, dveře dřevěné do dřevěných zárubní původní částečně prosklené a na WC plné, vstupní dveře původní do dřevěné zárubně bez zámku poničené (zamčené visacími zámky). Podlaha v předsíni a WC dlažba v pokoji lino na dřevotřísku. V pokoji volně stojící plynový sporák ve špatném stavu (2003). Koupelna chybí, WC samostatné mísa kombi (2009) bez obkladů stěn. Vytápění - topidlo WAW 1 Ks (2003). Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy, v bytě projevující se vlhkost stěn přecházející do plísně.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 347

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Záběhlce 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	347	562,00	4 070,00	2 287 340,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					2 287 340,-

Pozemek parc.č. 347 - zjištěná cena = **2 287 340,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 347 = 2 287 340,-Kč

2 287 340,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **2 287 340,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha 10
 Stáří stavby: 84 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 35 452,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	2,10 *	1,00 =	2,10 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,90 *	1,00 =	17,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			21,00 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 kombi	II	-0,10
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 - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vlhkost do výšky cca 1,5 m v rohové části přecházející do plísně	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (44 + 15) = \mathbf{0,705}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,705 = \mathbf{0,390}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,980

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,390 = 13\,826,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 21,00 \text{ m}^2 * 13\,826,28 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,980 = 276\,008,50 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 276 008,50 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 287 340,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 210 / 10 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,287\,340,- \text{ Kč} * 210 / 10\,784 = 44\,542,04 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 44 542,04 Kč

Bytová jednotka č. 1728/1 - zjištěná cena

= **320 550,54 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/1 320 550,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 320 550,50 Kč

Celkem 320 550,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 320 550,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/1 320 550,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem 320 550,50 Kč

Celkem 320 550,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 320 550,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 320 550,- Kč

slovy: Třistadvacetisícpětsetpadesát 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 :

Za návsí garsonka 22 m² byt po rekonstrukci v dobrém stavu v 2.NP, vybavení standard, bez výtahu
5 500,-Kč/měs (250,-Kč/m²)

Hvozdíkova 1 + kk 24 m² po rekonstrukci, nezařízený, byt v 5. NP, výtah, sklep,
6 490,-Kč/měs (270,-Kč/m²)

Kounická 1 + kk 24 m² vybavení, po rekonstrukci, byt v 2.NP, nová kuchyňská linka, sklep
6 600,-Kč/měs (275,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 265,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 225,-Kč/m²

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

$$21 \text{ m}^2 \times 130, -\text{Kč/m}^2 = 2\,730, -\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 4 000,-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 2 300,-Kč = 27 600,-Kč

$$Cv = 27\,600 / 8 \times 100 = 345\,000, -\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 345 000,-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 :

Záběhlická 1 + 0 27 m², v 2.NP, byt po rekonstrukci, sklep.
1 600 000,-Kč (59 259,-Kč/m²)

Záběhlická 1 + kk 23 m², v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, vytápění WAW
1 190 000,-Kč (51 739,-Kč/m²)

Narcisová 1 + kk 24.5m², v 3.NP výtah, po kompletní rekonstrukci dům i byt, panelový dům,
1 490 000,-Kč (60 816,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 57 271,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85 =
= 48 680,-Kč/m²

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

$$30\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 21\text{ m}^2 = 630\,000,-\text{Kč}$$

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 630 000,-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.	320 551,-Kč
Výnosová metoda	345 000,-Kč
Porovnávací metoda	630 000,-Kč

$$CO = (320\,551 + 345\,000 + 630\,000) / 3 = 431\,850,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **432 000,-Kč**

(slovy : čtyřistatřicetdvatisícKč)

V Praze 30.10.2014

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. 2973/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2973/2014.