

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3528/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1728/23 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

Podle stavu ke dni 15.10.2016 znalecký posudek vypracovala :

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 18.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1728/23 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.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1728/23
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 1728/75
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 15.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č.16837 ze dne 13.10.2016
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. 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 29.10 m² dle vymezení jednotek v budově.

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 Plynářenská.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 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. V budově je 24 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23

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 - Poptávka nižší než nabídka - 1 + 0 před totální rekonstrukcí | 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 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 |

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

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

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, WC, spíže a koupelny dle vymezení jednotek . Skutečný stav : pokoj, předsín s kuchyňským koutem a místnost pro koupelnu s WC mísou. Okno dřevěné špaletové , dveře do pokoje chybí pouze ocelová zárubeň a do místnosti pro hygienické zázemí pouze dřevěná zárubeň. Vstupní dveře původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně. Podlahy v předsíni s kk lino, v pokoji PVC a v místnosti pro koupelnu s WC zbytky dlažby a beton. Kuchyňský kout vybaven plechovým dřezem bez baterie a plynovým sporákem ve špatném stavu a zbývající části skříněk linky. Vytápění a vybavení hyg. zázemí chybí. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje totální rekonstrukci a dovybavení.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 347

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 | 347 | 562,00 | 5 170,00 | 2 905 540,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 562,00 | | 2 905 540,- |

Pozemek parc.č. 347 - zjištěná cena = 2 905 540,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 347 = 2 905 540,-Kč

2 905 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 905 540,- 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/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------------|
| předsín: | 4,30 * | 1,00 = | 4,30 m ² |
| WC: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 m ² |
| pokoj: | 20,50 * | 1,00 = | 20,50 m ² |
| koupelna: | 2,30 * | 1,00 = | 2,30 m ² |
| spíž: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | <u>29,10 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 - 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 - 4.NP bez výtahu | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad | II | 0,00 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna bez vybavení a obkladů, bez WC mísy | 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 tuhá paliva - chybí | I | -0,10 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce) | V | 0,40 |

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,239}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 37\,061,- \text{ Kč/m}^2 * 0,239 = 8\,857,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,10 \text{ m}^2 * 8\,857,58 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,990 = 250\,074,46 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **250 074,46 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 905 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 291 / 10 784

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,905\,540,- \text{ Kč} * 291 / 10\,784 = 78\,404,32 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 78 404,32 Kč

Bytová jednotka č. 1728/23 - zjištěná cena = **328 478,78 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23 328 478,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 328 478,80 Kč

Celkem 328 478,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 328 478,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 1728/23 328 478,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 328 478,80 Kč

Celkem 328 478,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 328 478,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 328 480,- Kč

slovy: Třistadvacetosmtisícčtyřistaosmdesát 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 2/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 10 200,-Kč/měs.

Výnosová metoda nebyla použita vzhledem k tomu, že stavebně technický stav neumožňuje pronájem a výsledek není relevantní trhu.

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 pak je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie a provedení, stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

Reprezentanti pro porovnání

Záběhlická 1 + kk 38 m² v 3.NP bez výtahu po kompletní rekonstrukci v uzavřeném areálu, sklep
2 450 000,-Kč (64 470,-Kč/m²)

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

Záběhlická garsonka 24 m² v 2.NP bez výtahu, po rekonstrukci, ve vlastnictví sklep 10 m²
1 650 000,-Kč (68 750,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 66 073,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.95 =
= 62 770,-Kč/m²

Cena za m² bytové jednotky je stanovena na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu a redukce pramenu ceny.

$$55\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 29.10\ \text{m}^2 = 1\,600\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2016 průměrná cena za bytové jednotky charakteru garsoniéra v Praze 10 - 2 350 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 1 600 500,-Kč

ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - porovnáním a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 53/2016 Sb.
Výnosová metoda
Porovnávací metoda

328 479,-Kč
0,- Kč
1 600 500,-Kč

$$CO = (328\,479 + 0 + 1\,600\,500)/3 = 964\,490,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **964 500,-Kč**

(slovy : devětsetšedesátčtyřtisícpěsetKč)

V Praze 18.10.2016

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. 3528/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3528/2016.