

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3196/2015

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2004/49 v objektu čp. 2004/4, ulice Donatellova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4046/37, 4046/38, 4046/39 a 4046/40 na katastrálním území Strašnice.

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 15.6.2015 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 5.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 2004/49 v objektu čp. 2004/4, ulice Donatellova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4046/37, 4046/38, 4046/39 a 4046/40 na katastrálním území Strašnice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 2004/49
Adresa předmětu ocenění: Donatellova 2004/4
100 00 Praha 10
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 243 201

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 14326 ze dne 9.6.2015
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2015
pasport bytu
vymezení jednotek v budově

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.14326 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 3 + 1 o velikosti 64.30 m² dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.50 m², který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v bloku trojúhelníkového tvaru se zástavbou bytovými domy a sousedící s řadovými rodinnými domy. Donatellova je souběžná s ulicí Úvalskou v blízkosti křižovatky Úvalská a V Rybníčkách. Občanská vybavenost - v blízkosti nákupní centrum Tesco a drobné prodejny v oblasti metra Skalka. Zastávka autobusu a zároveň metra Skalka v docházkové vzdálenosti a zastávka autobusu u Tesca v ulici V Rybníčkách. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s výtahem kombinované konstrukce -

železobetonové s vyzdáním, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu . Okna původní dřevěná zdvojená a plastová, vstupní dveře plastové prosklené s malým nadsvětlíkem, (ovládané čipem) , schody teracové, podlahy z dlažby (nové). Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými dveřmi . Na chodbě hydrant nebo hasící přístroje. Fasáda domu v bízolitová v dobrém stavu . Stavebně technický stav objektu výborný udržovaný. Bytový dům je užíván od roku 1961.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2004/49

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., 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

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	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,010$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,010$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2004/49

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů (průchozí) kuchyně, předsíně, koupelny, WC dle prohlášení vlastníka. Jeden z pokojů průchozí s kuchyní a dva pokoje průchozí. Okna dřevěná zdvojená, dveře na WC a koupelny hladké plné do ocelových zárubní, do pokoje z kuchyně (bez kování), pokoje a mezi pokoji prosklené do ocelových zárubní, dveře mezi obývacím pokojem a pokojem dvoukřídlé prosklené do ocelových zárubní, dveře do kuchyně chybí pouze ocelová zárubeň, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy na WC, koupelně, kuchyni a předsíni PVC, v pokojích parkety. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou (umakart), WC samostatné s mísou a zavěšenou nádržkou (umakart s nalepeným soklem). Hygienické zázemí je siporexovým jádrem v kombinaci s umakartem. Kuchyň vybavena starší linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1995), obklady z desek imitace obkladu. Vytápění centrální. V předsíni původní vestavené skříňe a v kuchyni vestavená spížka. Bytová jednotka je v původním stavu a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. V koupelně, WC a kuchyni stopy po zatečení, v malém pokoji trhliny na stěně, v obývacím pokoji prasklé okenní sklo.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 62.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4046/37	236,00	3 000,00	708 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4046/38	201,00	3 000,00	603 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4046/39	224,00	3 000,00	672 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	4046/40	236,00	3 000,00	708 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			897,00 m ²		2 691 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 2 691 000,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	<u>2 691 000,-Kč</u>
		2 691 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 691 000,- Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 452,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	9,80 * 1,00 =	9,80 m ²
předsíň:	4,80 * 1,00 =	4,80 m ²
koupelna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	13,10 * 1,00 =	13,10 m ²
pokoj:	20,60 * 1,00 =	20,60 m ²
pokoj:	10,40 * 1,00 =	10,40 m ²
sklep:	2,50 * 0,80 =	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>63,80 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - kombinovaná	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 - 5.NPs výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - kuchyň a pokoj západ do ulice Úvalské a dva pokoje východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro s umakartem	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor - sklep započítaný do podlahové plochy bytu	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,475}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,452,- \text{ Kč/m}^2 * 0,475 = 16\,839,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,80 \text{ m}^2 * 16\,839,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 1\,085\,116,59 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 085 116,59 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 691 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 430 / 426 220

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,691\,000,- \text{ Kč} * 6\,430 / 426\,220 = 40\,596,71 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 40 596,71 Kč

Bytová jednotka č. 2004/49 - zjištěná cena = **1 125 713,30 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2004/49

1 125 713,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 125 713,30 Kč

Celkem

1 125 713,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 125 713,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 2004/49

1 125 713,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 125 713,30 Kč

Celkem

1 125 713,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 125 713,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 125 710,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostodvacetpěttisícsetdeset 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 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 3 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 800,-Kč/měs.

Inzerované nabídky pronájmů :

V Olšinách 3 + 1/B 65 m², v 2.NP s výtahem, po rekonstrukci, vybavení , sklep,
11 500,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Křenická 3 + 1 65 m² po rekonstrukci, s vybavením v 3.NP s výtahem, sklep, spíž,
11 500,-Kč/měs (177,-Kč/m²)

Černokostelecká 3 + 1 63 m² byt po rekonstrukci, v 3.NP s výtahem, spíž, sklep, částečně
vybavený
12 000,-Kč/měs (190,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² v nabídce činí : 181,-Kč/m² x k_{redukce pramenu ceny} 0.85 = 154,-Kč/m²

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

$$64.30 \text{ m}^2 \times 135,-\text{Kč/m}^2 = 8\,681,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 100,-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 8 100,-Kč = 97 200,-Kč

$$Cv = 97\,200 / 8 \times 100 = 1\,215\,000,-\text{Kč}$$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 215 000,-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 :

Michelangelova 3 + 1 65 m², ve zvýšeném 1.NP s výtahem, původní udržovaný byt, sklep,
Objekt jako celek v dobrém stavu
2 750 000,-Kč (42 308,-Kč/m²)

Limuzská 3 + 1 67 m², v 6.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, sklep dům v
dobrém stavu
2 290 000,-Kč (34 179,-Kč/m²)

U Kombinátu 3 + 1 62.30 m², v 2.NP, velmi dobrý stav po rekonstrukci, výtah, sklep
3 498 000,-Kč (56 148,-Kč/m²)

Průměrná cena za m² činí : 44 212,-Kč/m² x k_(redukce pramenu ceny) 0.85
= 37 580,-Kč/m²

Po zvážení všech aspektů a porovnání je cena stanovena částkou 37 000,-Kč/m²

$$37\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 64.30\text{ m}^2 = 2\,379\,100,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru
3 + 1 v Praze 10 - 3 000 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 379 100,-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.	1 125 713,-Kč
Výnosová metoda	1 215 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 379 100,-Kč

$$CO = (1\,125\,713 + 1\,215\,000 + 2\,379\,100) / 3 = 1\,573\,271,-\text{Kč}$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
činí : **1 573 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliónpětsetsedmdesátřítisícKč)

V Praze 5.8.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

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. 3196/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3196/2015.