

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2408/2012

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 2005/72 v objektu čp. 2005/2, ulice Donatellova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 4046/37 - 4046/40 na katastrálním území Strašnice.

Objednatel znaleckého posudku:

Paní ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice

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

V Praze, 18.9.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.2005/72 v objektu čp. 2005/2, ulice Donatellova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 4046/37 - 4046/40 na katastrálním území Strašnice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 2005/72
Adresa nemovitosti:	Donatellova 2005/2 100 00 Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :	2 250 Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 14326 ze dne 7.9.2012
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2012

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 nemovitosti

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1. Objekt je situovaný v ulici Donatellova v blízkosti frekventované Úvalské v zástavbě bytovými domy v sousedství s komerční zástavbou (východ) Tesco a v bezprostřední blízkosti křižovatky Úvalská V Rybníčkách, Přetlucká. Lokalita je velmi dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus a cca. pět minut chůze metro Skalka.

Objekt je podsklepený, šestipodlažní kombinované konstrukce železobetonové s vyzdřením - žel.bet s vyzdřením s plochou střechou a výtahem. Vytápění a ohřev TUV centrální. Bytový dům je užíván od roku 1961 a je v dobrém stavebně technickém stavu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2005/72

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2005/72

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíně, koupelny a k bytu patří sklepní kóje. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné do ocelových zárubní, podlahy PVC a parkety. Kuchyň vybavena linkou s dřezem a sporákem plynovým. Objekt byl kolaudován v šedesátých letech. Stavebně technický stav bytové jednotky je neudržovaný, opotřebovaný. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu - odpovídá běžné údržbě.

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky

Popis:

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2012 mapový list č. 62.

Ocenění:

Ostatní stavební pozemky:

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

Pozemky - zjištěná cena = 2 691 000 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemky = 2 691 000 Kč
2 691 000 Kč

Cena příslušenství - celkem: = **2 691 000 Kč**

Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu: Hlavní město Praha, oblast č. 10
Stáří stavby: 51 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 46 724 Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	9,60 m ²
pokoj:	13,40 m ²
pokoj:	22,20 m ²
koupelna:	2,10 m ²
WC:	1,00 m ²
předsíň:	4,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 53,10 m ²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

sklep:	2,50 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	= 2,50 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	53,10 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	2,50 m ² x 0,10	= 0,25 m ²
Podlahové plochy - celkem:		= 53,35 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána – 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 - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - východ, západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - centrální vytápění TUV	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad IV 0,65
 provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 51 let: **0,71**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,71 = \mathbf{0,517}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice - frekventovaná Úvalská, Tesco, admin budova	II	-0,03
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení - metro Skalka cca 3 - 5 minut chůze	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené - v přilehlých ulicích	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - byty byly již neúspěšně nabízeny k prodeji	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,517 \times 0,990 \times 0,850 = \mathbf{0,435}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 46\,724 \text{ Kč/m}^2 \times 0,435 = 20\,324,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 20\,324,94 \text{ Kč/m}^2 \times 53,35 \text{ m}^2 = 1\,084\,335,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,084\,335,55 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 2 691 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 560 / 426 220

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,691\,000\text{ Kč} \times 5\,560 / 426\,220 = 35\,103,84\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 35 103,84 Kč

Bytová jednotka č. 2005/72 - zjištěná cena

= 1 119 439,39 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2005/72 1 119 439,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 119 439,40 Kč

Celkem 1 119 439,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 119 439,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2005/72 1 119 439,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 119 439,40 Kč

Celkem 1 119 439,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 119 439,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 119 440 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostodevatenácttisícčtyřistačtyřicet 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 2/2012 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.

Dle nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 11 500,-Kč/měs. Nutné je podotknout, že počet nabízených pronájmů je vysoký.

Dubečská 2 + 1 55 m² nadstandard 11 500,-Kč (209,-Kč/m²)

Michelangelova 2 + 1 55 m² standard, udržovaný 9 500,-Kč (172,-Kč/m²)

Pod Primaskou 2 + 1 50 m² standard, vybavený 8 000,-Kč (160,-Kč/m²)

Nutné je zohlednění **stavebně technického stavu** bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) a v případě oceňované bytové jednotky zejména uvedení do základního stavu pronajimatelnosti.

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 5 000,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočít způsobem přímé

kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

$Z(\text{čistý zisk}) / \text{úroková míra \% kapitalizace} \times 100 \%$

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : $12 \times 5\,000,-\text{Kč} = 60\,000,-\text{Kč}$

$Cv = 60\,000 / 8 \times 100 = 750\,000,-\text{Kč}$

VÝNOSOVÁ METODA činí : 750 000,-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.

Gutovka	2 + 1	52 m ² , stav dobrý, po část. rek.	2 490 000,-Kč
(47 884,-Kč/m ²)			
Kralická	2 + 1	53 m ² , standard, po rekonstrukci	2 195 000,-Kč
(41 415,-Kč/m ²)			
Žinkovská	2 + 1	54 m ² , po rekonstr. suterén	2 290 000,-Kč
(42 407,-Kč/m ²)			

Nabízené inzerované bytové jednotky se pohybují v cenách od
41 415,-Kč/m² do 47 884,-Kč/m²

Nutné je podotknout, že tyto ceny jsou nabídkové s dobrým stavebně technickým stavem a stavebně technický stav oceňované jednotky je zanedbaný, neudržovaný. Prodej bytových jednotek před rekonstrukcí je minimální.

$$38\,000 \times 55.60 \text{ m}^2 = 2\,112\,800,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru
2 + 1 v Praze 10 - 2 390 000,-Kč.

POROVNÁVACÍ METODA 2 112 800,-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 387/2011 Sb.	1 119 439,-Kč	
Výnosová metoda	750 000,-Kč	Porovnávací
metoda	2 112 800,-Kč	

$$CO = (1\ 119\ 439 + 750\ 000 + 2\ 112\ 800) / 3 = 1\ 327\ 413,-Kč$$

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

1 327 413,-Kč

(slovy :jedenmilióntřístadvacetsedmčtyřístatřináctKč)

V Praze, 18.9.2012

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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. 2408/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2408/2012.