

Znalecký posudek č. 658/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1796/11 v objektu čp. 1796, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49 a 3118/112, to vše na LV 16185 a 16184, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Objednatel posudku:

Úřad městské části
Praha 10
Vršovická 68
10138 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění hodnoty nemovitosti pro účely prodeje v elektronické dražbě.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 14. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 14. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 17956/11 v objektu čp. 1796, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/49 a 3118/112, to vše na LV 16185 a 16184, k.ú. Strašnice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 16185 a LV 16184
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice (731943)

List vlastnictví číslo: 16185

Vlastník:

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10

List vlastnictví číslo: 16184

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Dontová Jana
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 385/13 626 |
| 2. Fedorova Anna
Štichova 580/25, Háje, 14900 Praha 11 | Podíl: 196/6 813 |
| 3. Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:</i>
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10 | Podíl: 653/4 542 |

4. Hubáčková Lenka Podíl: 242/6 813
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
5. Karásek Martin Podíl: 98/6 813
Jakutská 852/8, Vršovice, 10000 Praha 10
6. Kasperová Iveta Mgr. Podíl: 196/6 813
Na Výsluní 1189/7, 25219 Rudná
7. Kašpar Miroslav Podíl: 181/13 626
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
8. Khodl Jiří Podíl: 389/13 626
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 338/6 813
Kubricht Jiří Mgr.
Krupská 1769/30, Strašnice, 10000 Praha 10
Kubrichtová Kateřina Mgr.
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
10. SJM Macháček Jiří a Macháčková Arnoštka Podíl: 385/13 626
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
11. Matesová Nikola Podíl: 389/13 626
Mikulova 2209/6, Chodov, 14900 Praha 11
12. Matysová Vendula Podíl: 308/6 813
Dobrovského 942, 53501 Přelouč
13. Neuman Martin Mgr. Podíl: 50/757
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
14. Novák Jindřich Podíl: 98/6 813
5. května 1188/6, Nusle, 14000 Praha 4
15. Petráková Jozefa Podíl: 181/13 626
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
16. Pícek Stanislav Podíl: 196/6 813
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
17. Procházková Zdeňka Ing. Podíl: 196/6 813
Pod Záměčkem 1406/28, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové
18. *Společné jmění manželů* Podíl: 389/13 626
Řehák Václav Ing.
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10
Řeháková Milada RNDr., Ph.D.
V Žabokřiku 643, Vinoř, 19017 Praha-Vinoř
19. SJM Schneider František a Schneiderová Růžena Podíl: 389/13 626
č.p. 19, 47301 Radvanec
20. Skoupý Libor Podíl: 242/6 813
Na Rokytce 1081/8, Libeň, 18000 Praha 8
21. Štěrbová Markéta JUDr. Podíl: 451/13 626
K lučinám 2464/11, Žižkov, 13000 Praha 3

- | | |
|---|-------------------|
| 22. Tesařová Jiřina
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 242/6 813 |
| 23. Týmľ Jan Ing.
Lužická 1569/11, Východní Předměstí, 32600 Plzeň | Podíl: 451/13 626 |
| 24. Urbanová Markéta
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 385/13 626 |
| 25. SJM Vácha Jiří Ing. a Váchová Olga
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 949/13 626 |
| 26. Vasiluková Berenika
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 385/13 626 |
| 27. Zahradník Karel Ing.
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 181/13 626 |
| 28. Zajíček Petr
Ke Strašnické 1796/6, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 181/13 626 |
| 29. Žížalová Jarmila
Nad Obcí 271, 25063 Nová Ves | Podíl: 196/6 813 |

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+1 a nachází se v 2NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD - autobusová zastávka Nádraží Strašnice, tramvajové zastávky - Nádraží Strašnice a Radošovická. Nejbližší stanice metra je vzdálena 700 m. Vlaková stanice Praha - Strašnice je od bytového domu vzdálena 450 m. V okolí se nachází bytové domy, restaurační zařízení, kostel, park, lékárny, zdravotnické zařízení, školská zařízení, sportovní zařízení - skatepark, minigolf, tenisové kurty. Stav bytového domu odpovídá stáří. Technický stav jednotky špatný - před rekonstrukcí. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č.1796/11
- c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- d) Ocenění výnosovou metodou
- e) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Praha 10

Popisy objektů

Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemky

Byt

b) Byt

1) Byt č.1796/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu bez výtahu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plné, omítky ve špatném stavu, podlaha v pokoji a předsíni parkety, ostatní místnosti dlažba - podlahové krytiny ve špatném stavu, vytápění ústřední. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardní úrovni. Kuchyně bez nábytku s přívody, spotřebiče - pouze sporák. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařízení předmětů. Objekt jako celek bez dlouhodobé údržby. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 392/10485.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 27

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3118/49	391	3 000,–	1 173 000,–
zastavěná plocha a	3118/112	121	3 000,–	363 000,–

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
nádvoří - společný dvůr				
Součet:		512		1 536 000,–

Pozemky – zjištěná cena: 1 536 000,– Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č.1796/11 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň	9,50 m ²
pokoj	+ 20,10 m ²
předsíň	+ 4,40 m ²
koupelna	+ 2,50 m ²
wc	+ 1,10 m ²
spíž	+ 1,60 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	= 39,20 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 241 664
Indexovaná prům. cena (IPC): 48 954,– Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Bytová jednotka se odprodává z majetku městské části. Poptávka, tohoto typu nemovitostí, je nižší než nabídka.

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	–0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,900

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Poloha v rámci města příznivá, docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD - autobusová zastávka Nádraží Strašnice, tramvajové zastávky - Nádraží Strašnice a Radošovická. Nejbližší stanice metra je vzdálena 700 m. Vlaková stanice Praha - Strašnice je od bytového domu vzdálena 450 m. V okolí

se nachází bytové domy, restaurační zařízení, kostel, park, lékárny, zdravotnické zařízení, školská zařízení, sportovní zařízení - skatepark, minigolf, tenisové kurty.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	IV. Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
8		
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,030	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Konstrukce jednotky je zděná. Základní příslušenství bytu je úplné (koupelna s vanou, wc), ale určené k celkové rekonstrukci. Kuchyně nevybavena.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,562

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,900 \times 1,030 \times 0,562 = 0,521$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $48\,954,- \times 0,521 = 25\,505,03 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $39,20 \times 25\,505,03 = 999\,797,18 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 536 000,- Kč
 Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{392}{13\,626}$

Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	44 188,46 Kč	
		+	44 188,46 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 043 985,64 Kč
Byt č.1796/11 – zjištěná cena:			1 043 985,64 Kč

c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

1+1

Výměra pronajaté plochy:	39,20 m ²		
Roční nájemné:	$39,20 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2$	=	90 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:			36 000,- Kč
Odpčet ročního nájemného celkem:			36 000,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	90 000,- Kč – 36 000,- Kč	=	54 000,- Kč
Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti			
Míra kapitalizace: 8 %		/	8,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):			675 000,- Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: A – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo
poptávku po oceňované nemovitosti,
nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K _p (CN):	=	1 043 985,64 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,40 \times CV - CN $		

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:	822 594,26 Kč
--	----------------------

d) Ocenění výnosovou metodou

Výnosová metoda vyjadřuje jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Nájemné bylo zjištěno na základě průzkumu na trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 6 000 - 9 000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	39,20
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Obytné plochy			
1+1		Kč/rok	90 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	1 044 000,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	10 440,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	10 440,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	20 880,-

Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	69 120,–
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V / i	Kč	864 000,–

e) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda srovnává relevantní nemovitosti, jejichž prodej byl realizován na trhu nemovitostí. Pokud byly jako podklad použity nabídkové ceny nemovitostí byla jejich nabídková cena upravena koeficientem 0,85. Pro metodu byly použity byty téže dispozice v téže lokalitě.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{nabídky}$	K_{polohy}	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Svojetická 2kk			2 290 000,– Kč	48,00 m ²
0,85	0,90	0,80	29 197,50 Kč	1,0
Gutova 2kk			3 000 000,– Kč	60,00 m ²
0,85	0,90	0,80	30 600,– Kč	1,0
Průběžná 2kk			1 990 000,– Kč	36,00 m ²
0,85	0,90	0,80	33 830,– Kč	1,0
Ruská			2 250 000,– Kč	58,00 m ²
0,85	0,90	0,80	23 741,38 Kč	1,0
V předpolí			2 220 000,– Kč	43,00 m ²
0,85	0,90	0,80	31 596,28 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{nabídky} \times K_{polohy} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ² :	23 741,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	29 793,03 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	33 830,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29 793,03 Kč
Množství:	× 39,20 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 167 890,– Kč

C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena jako vážený průměr z cen zjištěných dle výše uvedených metod. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky bytu, které by mohly cenu obvyklou ovlivnit. Přesto je možné, že cena realizovaná v dražbě může být v případě zájmu více subjektů vyšší než cena odhadní.

Výnosová hodnota podle vyhlášky	822 590,– Kč
Výnosová hodnota	864 000,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 167 890,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
955 000,– Kč

Cena slovy: devětsetpadesátpěttisíc Kč

V Českých Budějovicích, 14. 8. 2013

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

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

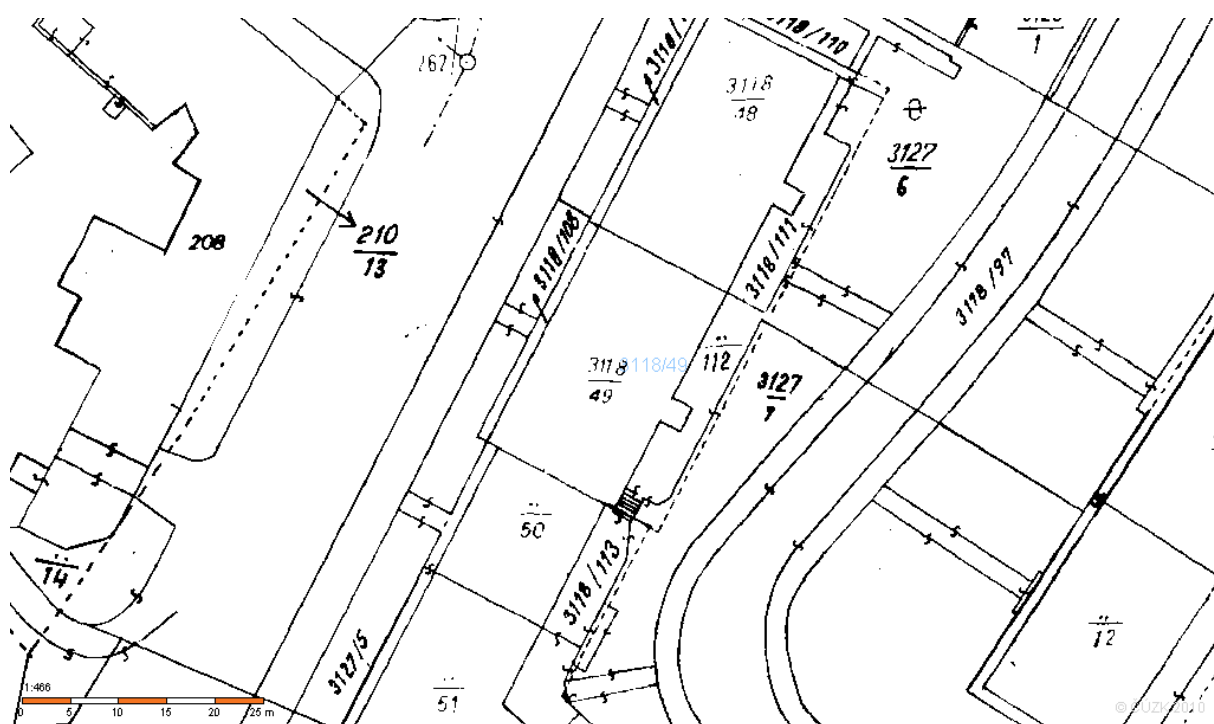
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 658/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.

D. Seznam příloh



Katastrální mapa parcely 3118/49



Cenová mapa parcely
3118/49

