

Znalecký posudek č. 652/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1795/03 v objektu čp. 1795, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/48, to vše na LV 16450 a 16449, 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 11 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 14. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1795/03 v objektu čp. 1795, ulice Ke Strašnické, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3118/48, to vše na LV 16450 a 16449, 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. 16450 a LV 16449
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice (731943)

List vlastnictví číslo: 16450

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: 16449

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Barták Michael
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 389/15 246 |
| 2. SJM Bašta Josef a Baštová Jaroslava
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 389/15 246 |
| 3. Dandová Marie
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 2/63 |
| 4. Fairaisl Karel
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 28/1 089 |
| 5. Grafková Marie
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 28/1 089 |

6. Hlavní město Praha Podíl: 1 541/7 623
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
7. Jachková Věra Podíl: 41/1 386
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
8. SJM Kantor Miroslav a Kantorová Gabriela Podíl: 28/1 089
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
9. Kaplan Zdeněk MUDr. Podíl: 181/15 246
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
10. SJM Kouba Oldřich a Koubová Marianne Podíl: 28/1 089
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
11. Krejčovesová Marie Podíl: 28/1 089
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
12. Losová Danuše Podíl: 181/15 246
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
13. Marišová Erika Podíl: 2/63
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
14. SJM Mašát Karel a Mašátová Jiřina Podíl: 28/1 089
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
15. Mikátová Lenka Podíl: 28/1 089
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
16. Rajdlová Vlasta Podíl: 2/63
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
17. Šantrůčková Milada Podíl: 41/1 386
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
18. Šefrnová Vladimíra Podíl: 5/198
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
19. Šestáková Anna Mgr. Podíl: 389/15 246
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
20. Šípková Dagmar Podíl: 389/15 246
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
21. Šrámek Roman Podíl: 181/15 246
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
22. Veverková Božena Podíl: 5/198
Ke Strašnické 1795/8, Strašnice, 10000 Praha 10
23. ZFP Developer I. s.r.o. Podíl: 1 399/5 082
Lublaňská 1916/17, Nové Město, 12000 Praha 2

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+1 a nachází se v 1NP 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

Byt

- a) Byt
 - 1) Byt č.1795/03
- b) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) 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

a) Byt

1) Byt č.1795/03

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plné, omítky v horším stavu, podlaha v pokoji parkety, předsíň s PVC krytinou, ostatní místnosti dlažba - veškeré podlahové krytiny ve špatném stavu, vytápění ústřední. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardní úrovni. Kuchyně podstandardní původní - pouze sporák a dřez. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařizovacích předmětů. Objekt jako celek bez dlouhodobé údržby. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 385/11049.

Ocenění

a) Byt

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Byt č.1795/03 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň	9,20 m ²
pokoj	+ 19,70 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:	= 38,50 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
3		
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. Příslušenství bytu je úplné (kuchyň, koupelna s vanou, wc), ale určené k celkové rekonstrukci.

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 V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 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 ($PP \times CU$): $38,50 \times 25\,505,03 = \mathbf{981\,943,65 \text{ Kč}}$

Byt č.1795/03 – zjištěná cena: **981 943,65 Kč**

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

1+1

Výměra pronajaté plochy: $38,50 \text{ m}^2$

Roční nájemné: $38,50 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{84\,000,- \text{ Kč}}$

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 33 600,- Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: **33 600,- Kč**

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: $84\,000,- \text{ Kč} - 33\,600,- \text{ Kč} = 50\,400,- \text{ Kč}$

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): **630 000,- 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): $= 981\,943,65 \text{ Kč}$

Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,40 \times | CV - CN |$

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: **770 777,46 Kč**

c) 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 pronájmu je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímáných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	38,50
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Obytné plochy			
1+1		Kč/rok	84 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	982 000,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	9 820,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	9 820,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	19 640,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	64 360,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V / i	Kč	804 500,-

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

Minimální jednotková cena za m²: 23 741,38 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 29 793,03 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 33 830,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 29 793,03 Kč
 Množství: × 38,50 m²
Porovnávací hodnota: = 1 147 030,- 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	770 780,- Kč
Výnosová hodnota	804 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 147 030,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
900 000,- Kč**

Cena slovy: devětsettisíc 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. 652/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh

Fotodokumentace



Katastrální mapa parcely 3118/48

