

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 2793-14/18/11
O TRŽNÍ HODNOTĚ (OBVYKLÉ CENĚ)

Dům č.p. 1236 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3101, 3102/1, 3102/2, 3102/3, 3102/4, 3102/5 a 3102/6 v k. ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2339



Objednatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Účel ocenění: Ocenění je zpracováno jako podklad pro jednání o případném prodeji.

V Praze dne 24.8.2011

1. NÁLEZ

1.1. **Znalecký úkol:**

Stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) domu č.p. 1236 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3101, 3102/1, 3102/2, 3102/3, 3102/4, 3102/5 a 3102/6, k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha dle LV č. 2339.

1.2. **Informace o nemovitosti:**

Název nemovitosti:	Bytový dům
Adresa nemovitosti:	Strašínská 39, Praha 10
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice

1.3. **Prohlídka a zaměření nemovitostí:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 24.2.2011.

1.4. **Podklady pro vypracování posudku:**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2339
- Kopie katastrální mapy
- Výsledky místního šetření
- Evidenční listy platné od 01.01.2011
- Pasport domu a jednotlivých bytových jednotek
- Částečná stavební dokumentace

1.5. **Seznam použité literatury:**

- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
- Česká komora odhadců majetku - Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s.
- Mezinárodní standardy pro ocenění majetku
- Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – časopis Soudní inženýrství 2/2008
- Zákon č. 107/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

1.6. **Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle LV č. 2339 pro katastrální území Strašnice, je vlastníkem oceňovaných nemovitostí Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha 1 - Staré Město, 110 01 Praha 1, IČ: 00064581, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10 – Vršovice 101 38, Praha 10, IČ: 00063941. Práva věcných břemen nejsou v Katastru nemovitostí evidována, ale pozemky p.č. 3102/2, 3102/3, 3102/4 jsou zastavěny objektem trojgaráže v majetku jiných vlastníků.

1.7. **Dokumentace a skutečnost:**

Objednatel předložil aktuální výpis z KN, snímek z katastrální mapy, evidenční listy, pasport domu a jednotlivých bytových jednotek a jen minimální stavební dokumentaci. Vzhledem k tomu, že nebylo možné veškeré prostory užívané nájemníky zpřístupnit a zaměřit, byly jako výchozí údaje převzaty výměry uvedené ve stavební dokumentaci uložené v archivu Stavebního úřadu, které byly následně ověřeny při provedeném místním šetření. Zjištěné zjevné nesrovnalosti a odchylky pak byly na místě doměřeny.

1.8. **Obsah posudku:**

- Bytový dům č.p. 1236 na pozemku p.č. 3101
- Venkovní úpravy
- Pozemky p.č. 3101, 3102/1, 3102/2, 3102/3, 3102/4, 3102/5 a 3102/6

2. POSUDEK

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění předmětných nemovitostí je provedeno v ceně obvyklé v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a to nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem za použití metodiky vyhl. Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a vyhl. 460/2009 Sb., mezinárodních oceňovacích standardů a metodiky České komory odhadců majetku.

2.1. Nákladový způsob ocenění

Tento způsob je založen na principu pojetí náhrady. Při výpočtu se vychází z reprodukční ceny, tj. ceny, za kterou by bylo možné srovnatelné stavby v současné době postavit po odpočtu přiměřeného opotřebení.

Výchozí cena staveb je vypočtena jako součin počtu měrných jednotek (m^3 , m^2 , bm) a základní ceny za měrnou jednotku. Základní cena za měrnou jednotku je stanovena včetně vedlejších rozpočtových nákladů v závislosti na způsobu provedení a účelu užívání staveb, a to s použitím „Ukazatelů průměrných orientačních cen na měrnou a účelovou jednotku“ ÚRS Praha, a.s.

U opotřebení staveb je zohledněno jejich stáří, předpokládaná další životnost a zjištěný celkový technický stav.

2.1.1 Bytový dům č.p. 1236 na pozemku p.č. 3101

Jedná se o řadový, koncový dům, stavbu zděné nosné konstrukce o dvou nadzemních a jedním podzemním podlažím a částečně využitým podkrovím. Polovalbová střecha s mansardami je krytá taškami Bramac, obvodový plášť obnovený, hladké omítky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Výplně otvorů tvoří dřevěná špaletová okna a dveře do tesařských zárubní, schodiště je s teracovými stupni a dlažbou. Vnější plášť domu je obnovený, vnitřní prostory včetně suterénu a instalací v poněkud zhoršeném stavu, s nepravidelně prováděnou údržbou. Dům je užíván od roku 1934 a nachází se v něm 5 bytových jednotek o velikosti 1+1 a 2+1 se základním příslušenstvím o celkové ploše $277,93 m^2$, ke dni ocenění jsou bytové jednotky volné. Vytápění je plynové etážové a plynové lokální. Nebytové prostory v domě mají celkovou užitnou plochu $26,00 m^2$.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

JKSO:	801.61 Domy bytové řadové koncové 2NP podsklepené s podkrovím do 2/3
SKP:	46.21.12.00
Materiálová charakteristika:	Zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$12,00 \times 12,00$	144,00
1.NP	$12,00 \times 12,00$	144,00
2.NP	$12,00 \times 12,00$	144,00
podkroví	$12,00 \times 12,00$	144,00

Počet měrných jednotek (m^3 obestavěného prostoru)

Výkaz výměr:

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$144,00 \times 2,80$	403,20
1.NP	$144,00 \times 3,20$	460,80
2.NP	$144,00 \times 3,20$	460,80
podkroví + zastřešení	$144,00 \times 0,40 + 5,50 \times 12,00 \times 4,70/2 + 6,50 \times 12,00 \times 4,70/4 +$ $3,00 \times 2,00 \times 2,50/2 + (1,30 \times 1,00 \times 1,5/2 \times 2)$	313,80
Mezisoučet		1 638,60

Celkem: 1 638,60 m^3 obestavěného prostoru

Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:	3 511,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	3 502,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1715
Výpočet:	3 502 x 1,1715 = 4 103
Výchozí hodnota jednotková:	4 103,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Úprava výchozí hodnoty:	přímá
Koeficient úpravy:	1,1000
Výpočet:	4 103 x 1,1000 = 4 513
Výchozí hodnota jednotková upravená:	4 513,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výpočet:	4 513 x 1 638,60 = 7 395 002
Výchozí hodnota celková:	7 395 002,- Kč

Opotřebení:	lineární
Stáří :	77 roků
Celková životnost:	120 roků
Výpočet:	100 x 77 / 120 = 64,16
Míra opotřebení:	64,16 %
Výpočet:	7 395 002 x (1 - 0,6416) = 2 649 925
Cena zjištěná nákladovým způsobem:	2 649 925,- Kč

2.1.2 Venkovní úpravy

Jedná se o přípojky inženýrských sítí, oplocení na zděné podezdívce s drátěným pletivem v rámech a vstupními vrátky, oplocení z drátěného pletiva a zpevněné plochy z betonové mazaniny, případně dlažby. Vzhledem k tomu, že provedené venkovní úpravy nemají, s ohledem na jejich rozsah a stáří, ve vztahu k celkové hodnotě oceňovaného majetku zásadní význam a navíc není k dispozici potřebná prováděcí dokumentace, byla stanovena jejich výchozí hodnota odborným odhadem, a to jako 10 % podíl z ceny hlavního stavebního objektu. Jejich výsledná hodnota pak byla vypočtena v návaznosti na zjištěný technický stav, stáří, způsob provedení a uvažovanou další životnost.

Výchozí hodnota:	739 500,- Kč
<u>Opotřebení:</u>	<u>511 737,- Kč</u>
Cena zjištěná nákladovým způsobem:	227 763,- Kč

2.1.3 Rekapitulace

Bytový dům č.p. 1236 na pozemku p.č. 3101	2 649 925,- Kč
<u>Venkovní úpravy</u>	<u>227 763,- Kč</u>
Celkem	2 877 688,- Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem :	2 877 688,- Kč

2.2 Výnosový způsob ocenění

Tento způsob je založen na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok.

Současná hodnota majetku je určena následovně:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry

Výnosové ocenění domů s byty s regulovaným nájemným:

Při výnosovém ocenění domů, kde v některých nebo ve všech bytech je uplatňováno regulované nájemné, se postupuje v následujících krocích:

- zjistí se roční nájemné (bez služeb) v jednotlivých bytech jako součet nájemného v jednotlivých měsících, s přihlédnutím ke sjednanému nájemnému v jednotlivých smlouvách (může být pro jednotlivé byty odlišná výše nájemného i období, pro které je nájemné sjednáno)
- toto nájemné se zjistí jednotlivě pro rok, ve kterém je prováděno ocenění
- pro následující roky se vypočte podle předpisu MMR platného v roce ocenění (pokud již byl vydán předpis pro rok následující, vypočte se podle tohoto nového předpisu)
- od roku 2013 by měl přestat platit zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytů, nelze však nyní stanovit, jak se bude nájemné nadále vyvíjet. Pro následující roky se proto doporučuje uvažovat nájemné označené v posledním znění příslušného předpisu MMR platném ke dni ocenění jako cílové.

Pro vlastní výpočet se pak použijí vztahy (pokud je od roku 2013 předpoklad konstantních výnosů):

$$C_v = z_{2010} / q^1 + z_{2011} / q^2 + z_{2012} / q^3 + (z_{2013} / i \times 1 / q^3)$$

C_v	cena stanovená výnosovým způsobem (Kč)
z_{2010}	čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2010 (Kč/rok)
z_{2011}	čisté výnosy z nájemného v roce 2011 (Kč/rok) (při ocenění v roce 2011 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2011 (Kč/rok))
z_{2012}	čisté výnosy z nájemného v roce 2012 (Kč/rok) (při ocenění v roce 2012 čisté výnosy z nájemného ve zbývajících měsících roku 2012 (Kč/rok))
z_{2013}	čisté výnosy z nájemného v roce 2013 a dalších (Kč/rok)
i	setinná míra kapitalizace ($i = u/100$)
u	míra kapitalizace (%/rok)
q	úročitel ($q = 1 + i = 1 + u/100$)

Výnosové ocenění bytových a nebytových prostor užívaných za smluvní nájemné:

Pro výnosové ocenění bytových a nebytových prostor (části) domů, které jsou užívány za smluvní nájemné, které lze považovat co do výše nájemného za poměrně stabilizované, lze použít metodu kapitalizace zisku

Exaktně vyjádřeno se dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou r .

$$V = (Z / r) \times 100$$

Celková kapitalizační míra r je dána součtem dvou členů:

$$r = r_1 + r_2$$

r_1 – skutečná míra výnosnosti

r_2 – riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti.

Náklady související s vlastnictvím a provozováním nemovitosti (daň z nemovitosti, pojistné odpisy, údržba, správa) byly stanoveny v souladu se zákonem č 151/1997 Sb. v platném znění ve výši 50 % z celkových výnosů z pronájmu bytových jednotek a 20 % z příjmu u nebytových prostor. Kapitalizační míra (r) je uvažována ve výši 5 % u bytové části a 8 % u nebytových prostor a pronájmu pozemku.

Výpočet výnosové hodnoty:

2.2.1 - Bytová část neregulovaný nájem (5 bytových jednotek 1+1 a 2+1 o celkové ploše 277,93 m²)
V daném případě se jedná o volné bytové jednotky. Simulovaný nájem vychází z ceny obvyklé v dané lokalitě, která je, při kvalitě a vybavení bytů, uvažována ve výši 190,- Kč/m²/měsíc (průměr z 10 nabídek obdobných bytů ve srovnatelných lokalitách).

Roční příjem z nájemného		633 680,- Kč
Náklady (50 % z příjmů)		316 840,- Kč
Roční výnos (Z)		316 840,- Kč
Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r$	$316 840 \times 100/5 =$	6 336 800,- Kč

Výnosová hodnota bytové části: 6 336 800,- Kč

2.2.2 - Nebytové prostory (sklady o celkové užité ploše 26,00 m² a výnos z pronájmu pozemků zastavěných stavbou jiného vlastníka, v tomto případě garáží o celkové zastavěné ploše 56,00 m²)

V případě nájemného za pronájem nebytových prostor se jedná o smluvní nájemné za ceny obvyklé v dané lokalitě. V současnosti je pronajat jeden sklad, druhý sklad není evidován jako pronajatý, pro účely výpočtu je simulován pronájem za průměrné nájemné 1 000,-/m²/rok (odvozené od nájemného u pronajatého skladu). Pozemky dotčené objektem garáží jsou pronajímány za cenu vycházející z cenového předpisu, která činí 85,-/m²/rok. V případě pozemků nejsou náklady spojené s vlastnictvím a provozováním nemovitostí uvažovány.

Roční příjem z nájemného		30 760,- Kč
Náklady (20 % z příjmů z nebytových prostor)		5 200,- Kč
Roční výnos (Z)		25 560,- Kč
Výnosová hodnota $V = Z \times 100/r$	$25 560 \times 100/8 =$	319 500,- Kč

Výnosová hodnota nebytové části: 319 500,- Kč

Výnosová hodnota nemovitostí celkem 6 656 300,- Kč

2.3 Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Cena staveb zjištěná nákladovým způsobem: 2 877 688,- Kč

Cena staveb zjištěná výnosovým způsobem: 6 656 300,- Kč

Cena staveb zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Zatřídění – skupina D, stabilizovaná oblast bez rozvojových možností

Výpočet – $CV - 0,10 R = 6 656 300 - 0,10 \times (6 656 300 - 2 877 688) = 6 278 439$

Kde CV – cena zjištěná výnosovým způsobem

CN – cena zjištěná nákladovým způsobem

$R = (CV - CN)$ při $CV > CN$

Cena staveb stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu – 6 278 439,- Kč

2.4 Pozemky

Jedná se o pozemky zastavěné domem, třemi garážemi v majetku jiných vlastníků, pozemek před garážemi a pozemky přiléhající zahrady. Pozemky jsou napojeny na všechny městské inženýrské sítě a přístupné z ulic Strašinská a Na výhledech. Pozemky p.č. 3102/2, 3102/3, 3102/4 jsou zastavěny objektem trojgaráže v majetku jiných vlastníků.

Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Způsob ochrany	Výměra (m ²)
3101	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	213
3102/1	zahrada	Památkové chráněné území	267
3102/2	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	18
3102/3	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	19
3102/4	Zastavěná plocha a nádvoří	Památkové chráněné území	19
3102/5	zahrada	Památkové chráněné území	172
3102/6	Ostatní plocha – manipulační plocha	Památkové chráněné území	17
Celkem			725

Dle schválené cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2011 jsou předmětné pozemky součástí skupiny pozemků se stanovenou cenou 6 660,- Kč/m², pozemky p.č. 3101, 3102/1 a 3102/5 spolu s oceňovaným domem tvoří funkční celek.

Celková výměra: 725 m² x 6 660,- Kč/m² = 4 828 500,- Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem: 4 828 500,- Kč

2.5 Cena nemovitostí stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu

Stavby 6 278 439,- Kč
Pozemky 4 828 500,- Kč
Celkem 11 106 939,- Kč
Celkem (po zaokrouhlení) 11 107 000,- Kč

2.6 Porovnávací způsob ocenění

Pro porovnávací metodu byla provedena rozsáhlá analýza příslušného segmentu trhu, zaměřená na realizované prodeje srovnatelných nemovitostí tohoto charakteru a jejich současnou nabídku, a to prostřednictvím regionálních realitních kanceláří, odborných inzertních tiskovin a sítě internetu. Vzhledem k tomu, že údaje o uskutečněných prodejích ve sledovaném období nebyly nalezeny, vychází porovnávací hodnota pouze z jejich současné nabídky. Z hlediska užitných parametrů se nejvíce oceňovaným nemovitostem přibližují:

1. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce se stanovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V domě se nacházejí 4 bytové jednotky (1 x 2+kk, 2 x 3+1 a 1 x 4+1 s příslušenstvím). Součástí je garáž pro 2 osobní automobily. Velmi dobrý stavebně-technický stav, v roce 1998 proběhla celková rekonstrukce. Napojení na kompletní rozvody inž. sítě, každý byt má vlastní plynový kotel. Celková užitná plocha 500 m², pozemek 680 m².

Cena : 21 000 000,-Kč (tj. 42 000,- Kč/m²)

2. Vilový objekt Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní částečně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovými střechami krytými taškovou krytinou a stavebně nevyužitým půdním prostorem, postavenou v roce 1907. V domě se nacházejí dvě velké bytové jednotky (3+1 s terasou a 2+1 s terasou), v 1.PP je umístěno technické zázemí, skladové prostory, dílna a garáž. Součástí je dále samostatně stojící garáž. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Zhoršený stavebně-technický stav vyžadující kompletní rekonstrukci. Celková užitná plocha 320 m², pozemek 1.169 m².

Cena : 22 000 000,-Kč (tj. 68 750,- Kč/m²)

3. Vilový objekt Praha 10 - Vršovice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní z větší části podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýři a částečně stavebně využitým půdním prostorem, postavenou v roce 1941. Ve zvýšeném 1.PP se nachází bytová jednotka 2+kk a technické zázemí, v 1.NP bytová jednotka 2+kk, garsoniéra a bývalý obchod s výlohou. V 2.NP je umístěna bytová jednotka 3+1 s halou a v části půdního prostoru garsoniéra. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Dobrý stavebně-technický stav. Celková užitná plocha 520 m², pozemek 712 m².

Cena : 23 500 000,-Kč (tj. 45 192,- Kč/m²)

4. Vilový objekt Praha 10 - Strašnice

Jedná se o dvoupodlažní plně podsklepenou řadovou koncovou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýři krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem, postavenou v roce 1947. V 1.NP a 2.NP se nacházejí dvě bytové jednotky 4+1 s příslušenstvím, v podkroví 3+kk s příslušenstvím a v 1.PP garsoniéra, kancelář a technické zázemí. Součástí jsou dvě garáže. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Stavebně-technický stav zhoršený, odpovídající stáří objektu při jen běžně prováděné údržbě. Celková užitná plocha 400 m², pozemek 377 m².

Cena : 13 300 000,-Kč (tj. 33 250,- Kč/m²)

5. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V 1.PP, které je i samostatně přístupné ze zahrady, se nachází technické zázemí a kanceláře. V nadzemních podlažích je pak umístěna reprezentativní bytová jednotka 5+1 s rozsáhlým příslušenstvím a velkou vstupní halou s otevřeným dřevěným schodištěm s galerií a terasou. Součástí je venkovní krytý vyhřívaný bazén, jezírko a samostatná dvojgaráž. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Objekt je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu. Celková užitná plocha 600 m², pozemek 1 980 m².

Cena : 37 900 000,-Kč (tj. 63 167,- Kč/m²)

6. Prvorepubliková vila Praha 10 - Strašnice

Jedná se o samostatně stojící třípodlažní částečně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s průnikem povalbových střech o nestejně výšce hřebene krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. V 1.PP je umístěno technické a skladové zázemí, v 1.NP a 2.NP obchodní a kancelářské plochy. V 3.NP a podkroví se pak nacházejí 3 bytové jednotky s příslušenstvím. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění etážové s plynovými kotli. Dobrý stavebně-technický stav, rozsáhlá rekonstrukce proběhla v roce 2000. Celková užitná plocha 490 m², pozemek 1 050 m². Velmi dobrá dopravní dostupnost prostředky MHD (metro Strašnická v bezprostřední blízkosti).

Cena : 29 999 000,-Kč (tj. 61 222,- Kč/m²)

7. Prvorepubliková vila Praha 4 – Spořilov

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní plně podsklepenou stavbu klasické zděné nosné konstrukce s valbovou střechou s vikýří krytou taškovou krytinou a stavebně využitým půdním prostorem. 1.PP je užíváno jako technické se skladovým zázemím, v nadzemních podlažích je pak umístěna reprezentativní bytová jednotka 5+1 s rozsáhlým příslušenstvím s velkou vstupní halou s otevřeným schodištěm a galerií. Napojení na kompletní rozvody inž. sítí, vytápění ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Stavebně-technický stav zhoršený vyžadující rekonstrukci. Celková užitná plocha 400 m², pozemek 602 m².

Cena : 12 900 000,-Kč (tj. 32 250,- Kč/m²)

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených objektů se ve všech sledovaných parametrech (lokality, konstrukční provedení, stáří, technický stav, vybavenost, infrastruktura v místě, dopravní dostupnost, velikost souvisejících pozemků) zcela nepodobá oceňovaným nemovitostem, byla v tomto případě pro stanovení porovnávací hodnoty vypočtena průměrná cena vztažená k 1m² užitných ploch objektů. Tato cena byla následně, s ohledem na skutečnost, že se jedná o ceny nabídkové a nikoliv skutečně realizované, upravena korekčním koeficientem Kk ve výši 0,80. Dále s přihlédnutím k tomu, že oceňovaný objekt se na rozdíl od vybraných reprezentantů nachází v méně atraktivní lokalitě a má nižší užitné parametry a vybavenost, ještě koeficientem Kv ve výši 0,75, který tyto skutečnosti odpovídajícím způsobem zohledňuje.

$(42\ 000 + 68\ 750 + 45\ 192 + 33\ 250 + 63\ 167 + 61\ 222 + 32\ 250) / 7 \times 0,80 \times 0,75 = 29\ 643,- \text{ Kč/m}^2$
užitné plochy

Celková užitná plocha oceňovaného objektu $303,93 \text{ m}^2 \times 29\ 643,- \text{ Kč} / \text{m}^2 = 9\ 009\ 397,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení):

9 009 000,- Kč

3. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY – OBVYKLÉ CENY

Odhad tržní hodnoty – obvyklé ceny vychází z ceny nemovitostí stanovené kombinací nákladového a výnosového způsobu a dále z ceny nemovitostí stanovené porovnávacím způsobem:

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu: 11 107 000,- Kč
Cena stanovená porovnávacím způsobem: 9 009 000,- Kč

S přihlédnutím k výše uvedenému a po zvážení všech rozhodujících faktorů ovlivňujících hodnotu předmětných nemovitostí byla stanovena jejich tržní hodnota - obvyklá cena jako aritmetický průměr výsledků zjištěných výše uvedenými metodami dále upravený koeficientem prodejnosti Kp, ve kterém jsou zohledněny jejich celkové užitné parametry, lokality, ve které se nacházejí, možnosti rozšíření stavebního využití půdního prostoru, velikost souvisejících pozemků a samozřejmě i jejich současné postavení na příslušném segmentu trhu. V daném případě byl tento koeficient stanoven ve výši 1,10.

$(11\ 107\ 000 + 9\ 009\ 000) / 2 \times 1,10 = 11\ 063\ 800$

Tržní hodnota (obvyklá cena) po zaokrouhlení:

11 064 000,- Kč

4. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo stanovení hodnoty bytového domu č.p. 1236 s jeho příslušenstvím a pozemky p.č. 3101, 3102/1, 3102/2, 3102/3, 3102/4, 3102/5 a 3102/6 v k.ú. Strašnice, Městská část Praha 10, Hl. město Praha dle LV č. 2339 ke dni 24.8.2011.

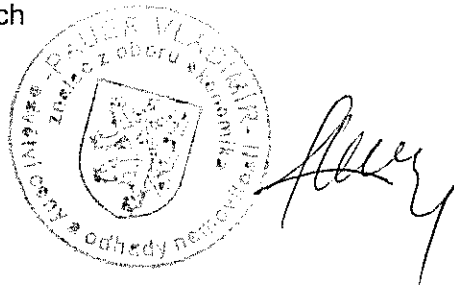
Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětných nemovitostí k uvedenému datu, ve výši:

Tržní hodnota (obvyklá cena)

11 064 000,- Kč

Slovy: Jedenáctmilionůšedesátčtyřtisíc Korun českých

Praha dne 24.8.2011



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 2793-14/18/11 znaleckého deníku.

Spolupráce - ACONTA s.r.o.
Znalecká kancelář
Ústavní 181
180 00 Praha 8



MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data ke dni: 3.01.2011

INFORMACE O BUDOVĚ

ČÁST OBCE,BUDOVA: Strašnice,Strašnice, č.p.1236
 TYP BUDOVY: budova s číslem popisným
 VYUŽITÍ BUDOVY: objekt k bydlení
 OCHRANA: památkově chráněné území
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-116287/2008-101
 NA PARCELE: KN 3101,Strašnice LV 2476

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKÁTOR, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	IČ:00064581
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 8.02.2011 09:30:55.

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data ke dni: 1.02.2011

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 3101
 VÝMĚRA [m²]: 213
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: PRAHA,4-2/33
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě
 DRUH POZEMKU: zastavěná plocha a nádvoří
 BUDOVA NA PARCELE: Strašnice, Strašnice, č.p.1236 na LV 2476
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-116287/2008-101
 SEZNAM BPEJ: Parcela nemá BPEJ

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	IČ:00064581
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 10:32:29.

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100 Data ke dni: 1.02.2011
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

INFORMACE O PARCELE

ČÍSLO PARCELY: KN 3102/5
 VÝMĚRA [m²]: 172
 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Strašnice 731943
 PŮVOD PARCELY: Katastr nemovitostí (KN)
 LIST MAPY: PRAHA,4-2/33
 URČENÍ VÝMĚRY: Graficky nebo v digitalizované mapě
 DRUH POZEMKU: zahrada
 ZPŮSOB OCHRANY: památkově chráněné území,
 zemědělský půdní fond
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-116287/2008-101

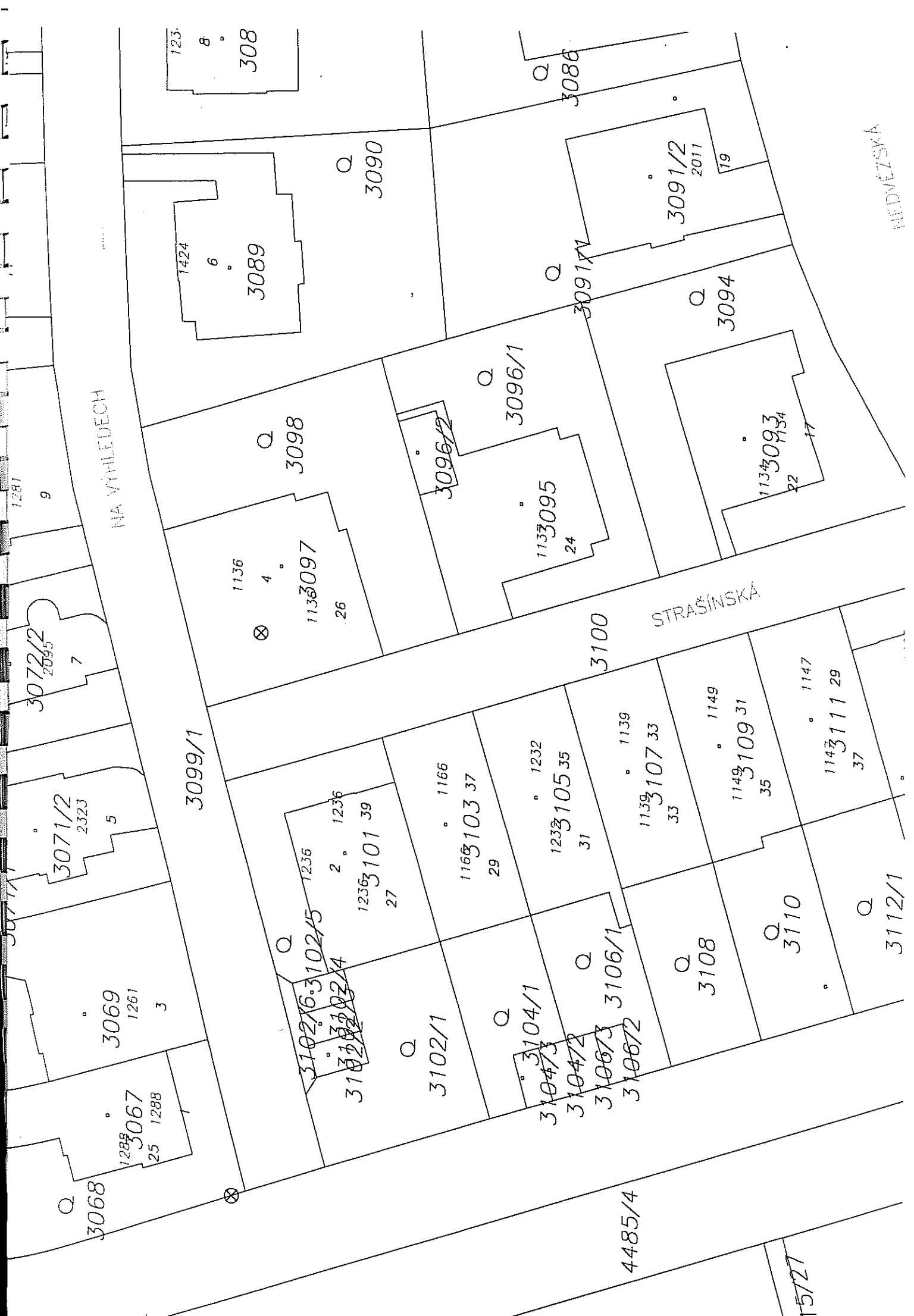
BONITNÍ DÍLY:	Kód BPEJ	Výměra[m ²]
	22611	172

Pokud je výměra bonitních dílů parcely menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKÁTOR, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	IČ:00064581
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhotoveno systémem MISYS(9.63.0.27486), 10.02.2011 10:33:27.



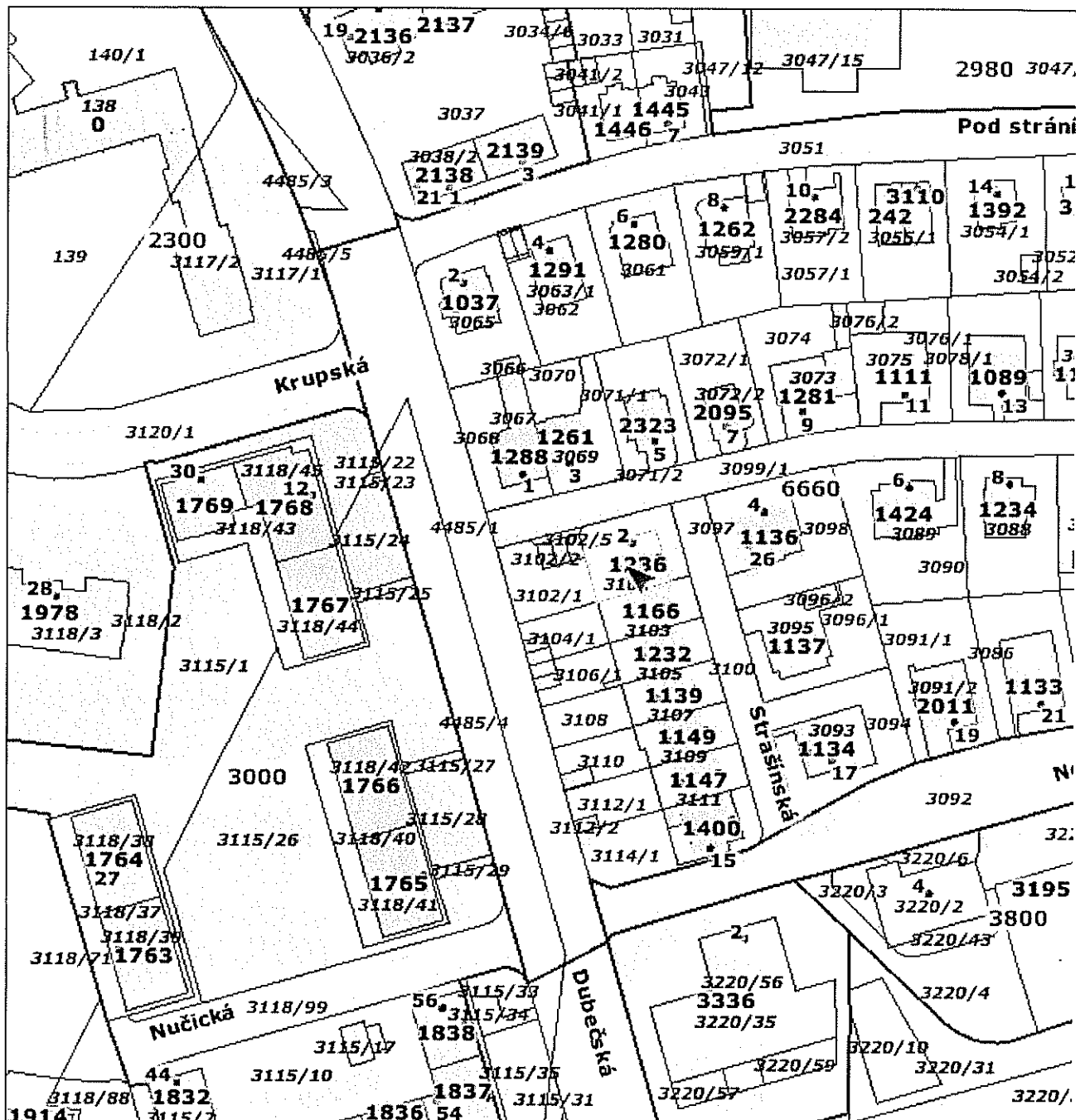
NEJVĚZSKÁ

NA VÝHLEDECH

STRAŠINSKÁ



Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2011
 po 5. zář 2011, 12:56:38 MEST



Katastrální území
 Název Strašnice

Parcela
 Číslo parcely 3101

Cena 2011
 Mapový list 61
 Cena 6660 Kč
 Skupina 4289

Adresa
 Dubečská 27 (č.p. 1236), Strašnice,
 Praha 10
 Na výhledech 2 (č.p. 1236), Strašnice,
 Praha 10
 Strašinská 39 (č.p. 1236), Strašnice,

Vývoj ceny

