

Znalecký posudek č. 643/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 587/3 v objektu čp. 587 a č.p. 588, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2534 a 2534, to vše na LV 13385 a 13386, 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 6. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 6. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 587/111 v objektu čp. 587, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2534, to vše na LV 13385 a 13386, k.ú. Strašnice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 13385 a LV 13386
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy
prohlášení vlastníka

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice (731943)

List vlastnictví číslo: 13386

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: 13385

Vlastníci:

1. SJM Blažek Antonín Ing. a Blažková Ivana Podíl: 141/5 012
Dětská 2539/112, Strašnice, 10000 Praha 10
2. SJM Březina Zbyněk a Březinová Jana Podíl: 663/20 048
Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
3. Chadimová Monika Ing. Podíl: 391/10 024
Černokostelecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
4. *Společné jmění manželů* Podíl: 787/20 048
Chvojka Zdeněk
Černokostelecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10

- Chvojková Jana
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10800 Praha 10
5. Fáková Ludmila Podíl: 761/20 048
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
6. Fantyšová Marie JUDr. Podíl: 379/10 024
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
7. Frisch Hynek Podíl: 193/5 012
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
8. Gočová Mária Podíl: 283/20 048
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
9. Grosserová Iveta Podíl: 163/5 012
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10800 Praha 10
10. Havel Jindřich Podíl: 771/20 048
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
11. Hlavní město Praha Podíl: 289/5 012
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
12. Hoštová Dora Podíl: 565/20 048
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
13. SJM Janovský Vladimír a Janovská Jiřina Podíl: 421/10 024
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
14. Komers Jan Podíl: 387/10 024
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
15. Korčák Marián Podíl: 41/1 253
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
16. Králová Věra Podíl: 335/10 024
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
17. Kuře Pavel Podíl: 333/10 024
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10800 Praha 10
18. SJM Lukeš Vladimír a Lukešová Lenka Podíl: 669/20 048
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
19. Machytková Květoslava Podíl: 967/20 048
Uruguayská 176/19, Vinohrady, 12000 Praha 2
20. Medved'ová Adriána Podíl: 673/20 048
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10800 Praha 10
21. SJM Odehnal Martin a Odehnalová Bronislava Podíl: 167/5 012
Černokostecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10
22. Puškáš Robin Podíl: 109/2 864
Černokostecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10
23. Řezníček František Podíl: 47/1 432

Černokostelecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 24. | Ullmannová Markéta Ing.
Černokostelecká 588/113, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 787/20 048 |
| 25. | Urban Petr
Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 193/5 012 |
| 26. | SJM Veselý Václav a Veselá Emilie
Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 95/2 506 |
| 27. | Vostrá Alexandra MUDr.
Černokostelecká 588/113, Strašnice, 10800 Praha 10 | Podíl: 589/20 048 |
| 28. | Zítková Radmila
Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10800 Praha 10 | Podíl: 155/5 012 |

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1 + 0 a nachází se v 1NP zděného bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Nové Strašnice a autobusová zastávka Limuzská, nejbližší stanice metra je od nemovitosti vzdálená 1,1 km. V okolí se nachází bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, poliklinika, lékárna, školská zařízení, parky. Stav budovy po částečné rekonstrukci - nová okna a fasáda, stav bytové jednotky původní - k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 13385

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č.587/3
- 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 na LV číslo 13385

Pozemek byl oceněn podle platné cenové mapy Prahy.

Byt

b) Byt

1) Byt č.587/3

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 0. Stav bytu původní, dveře plné, okno dřevěné, omítky ve špatném stavu, podlaha v pokoji parkety, předsíň a wc dlažba, koupelna s PVC podlahovou krytinou, vytápění plynové - karma. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardní úrovni, s obklady. Kuchyně podstandardní - pouze sporák, digestoř, dřez. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy včetně modernizace zařizovacích předmětů. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 2870/200480.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 13385 – § 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	2534	299	3 460,-	1 034 540,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2535	282	3 460,-	975 720,-
Součet:		581		2 010 260,-

Pozemky na LV číslo 13385 – zjištěná cena: 2 010 260,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č.587/3 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

předsíň	1,90 m ²
koupelna	+ 2,40 m ²
wc	+ 1,60 m ²
kuchň. kout + pokoj	+ 22,80 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	= 28,70 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 města. Poptávka tohoto typu nemovitostí je v Praze 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 + ∑ _{i=1} ³ T _i):	0,900	

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

Poloha v rámci města příznivá, objekt má dobrou dostupnost MHD. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Nové Strašnice a autobusová zastávka Limuzská, nejbližší stanice metra je od nemovitosti vzdálená 1,1 km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, polikliniku, lékárny, školská zařízení, parky, divadlo.

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	I. Špatné	-0,02
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
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,010	

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

Konstrukce jednotky je zděná. Příslušenství bytu je úplné (kuchyň, koupelna s vanou, wc), ale doporučené 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	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
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: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,473

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,900 \times 1,010 \times 0,473 = 0,430$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $48\,954,- \times 0,430 = 21\,050,22 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $28,70 \times 21\,050,22 = \mathbf{604\,141,31 \text{ Kč}}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 2 010 260,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 2\,870 / 200\,480$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 28 778,16 Kč

+ 28 778,16 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = **632 919,47 Kč**

Byt č.587/3 – zjištěná cena: **632 919,47 Kč**

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

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 7000 - 9 000. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%.

1+0

Výměra pronajaté plochy: 28,70 m²
Roční nájemné: 28,70 m² × 0,- Kč/m² = **72 000,- Kč**

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: **28 800,- Kč**

Odpočet ročního nájemného celkem: **28 800,- Kč**

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 72 000,- Kč – 28 800,- Kč = 43 200,- Kč

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): **540 000,- 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): = 632 919,47 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,40 × | CV – CN |

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: **577 167,79 Kč**

d) Ocenění výnosovou metodou

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	28,70
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
1+0		Kč/rok	72 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	720 000,-
Náklady na provoz	RC × 1,50 %	Kč/rok	10 800,-
Náklady na údržbu	RC × 2,50 %	Kč/rok	18 000,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	28 800,-
Čisté výnosy	V = VC – N_R	Kč/rok	43 200,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			

Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V/i	Kč	540 000,-

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)
$K_{nabidky}$	K_{polohy}	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Černokostecká			1 300 000,- Kč	26,00
0,85	0,85	0,75	27 093,75 Kč	1,0
Černokostecká			1 990 000,- Kč	51,00
0,85	1,00	0,80	26 533,33 Kč	1,0
Černokostecká			2 150 000,- Kč	46,00
0,85	1,00	0,75	29 796,20 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena:	26 533,33 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	27 807,76 Kč
Maximální jednotková cena:	29 796,20 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	27 807,76 Kč
Množství:	× 28,70
Porovnávací hodnota:	= 798 080,- 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	577 170,- Kč
Výnosová hodnota	540 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	798 080,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
650 000,- Kč**

Cena slovy: šestsetpadesáttisíc Kč

V Českých Budějovicích, 6. 8. 2013

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

Znalecká doložka

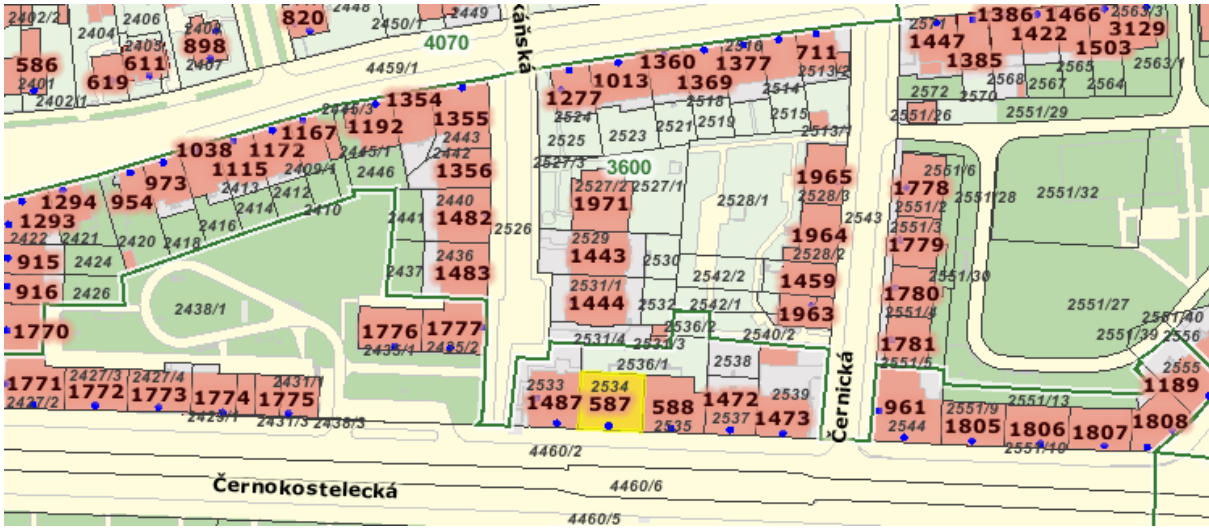
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 643/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh

Cenová mapa parcely 2534



Katastrální mapa parcely 2534

