

Znalecký posudek č. 646/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 2797/01 v objektu čp. 2797, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2794/85, to vše na LV 15182 , 15181 a 16525, 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 8. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 8. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 2797/01 v objektu čp. 2797, ulice Černokostelecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2794/85, to vše na LV 15182 a 15181, k.ú. Strašnice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

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

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 15182 a LV 15181
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice (731943)

List vlastnictví číslo: 15182

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: 15181

Vlastník:

Hlavní město Praha Podíl: 215/3 356
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: 16525

Vlastník:

Hlavní město Praha Podíl: 1 720/26 848
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

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1 + 1 a nachází se v 1PP zděného bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Nové Strašnice a autobusová zastávka Limuzská, nejbližší stanice metra je od nemovitosti vzdálená 1,2 km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, polikliniku, lékárnu, školská zařízení, parky. Stav budovy původní, okna nová plastová. Stav bytové jednotky původní - nutné malé stavební úpravy a modernizace zařízení. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 16525

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č. 2797/01
- 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 16525

Pozemek byl oceněn podle platné cenové mapy Prahy.

Byt

b) Byt

1) Byt č. 2797/01

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v prvním podzemním podlaží zděného bytového domu. Bytový dům nedisponuje výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1. Stav bytu - dveře plné, okna nová plastová, v pokoji a kuchyni tapiserie, omítky ve slušném stavu. Podlaha v pokoji parkety, kuchyně PVC krytina a dlažba, předsíň a koupelna s wc dlažba. Vytápění ústřední. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem, boilerem a wc v mírně podstandardní úrovni s obložením dlažbou. Kuchyně podstandardní - pouze sporák, dřez. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k částečnému neudržování stavební úpravy a opravy včetně modernizace zařizovacích předmětů. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 370/26 848.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 16525 – § 27

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

| Název | Parc. č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--------------------|----------|--------------------------|--------------------------------------|-----------|
| zastavěná plocha a | 2794/13 | 211 | 3 460,- | 730 060,- |

| Název | Parc. č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------------|----------|--------------------------|--------------------------------------|--------------|
| nádvoří | | | | |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2794/84 | 211 | 3 460,- | 730 060,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2794/85 | 212 | 3 460,- | 733 520,- |
| zastavěná plocha a nádvoří | 2794/86 | 215 | 3 460,- | 743 900,- |
| ostatní plocha - zeleň | 2794/12 | 3 267 | 3 460,- | 11 303 820,- |
| Součet: | | 4 116 | | 14 241 360,- |

Pozemky na LV číslo 16525 – zjištěná cena:

14 241 360,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č. 2797/01 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

| Název | Plocha [m ²] | | |
|-----------------|--------------------------|-------|--------------|
| | celková | koef. | započítaná |
| kuchyň | 8,30 | 1,00 | 8,30 |
| pokoj | 16,70 | 1,00 | 16,70 |
| komora mimo byt | 4,00 | 0,80 | 3,20 |
| předsíň | 3,80 | 1,00 | 3,80 |
| koupelna s wc | 4,20 | 1,00 | 4,20 |
| | 37,00 | | 36,20 |

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, | II. Bez vlivu | 0,00 |

pronájem)

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

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 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 |

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 1,010$$

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

Konstrukce jednotky je zděná. Příslušenství bytu je úplné (kuchyň, koupelna s vanou a wc) v podstandardním stavu a doporučené k modernizaci. Na bytovém domě byla provedena výměna oken.

| 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 | I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu | -0,05 |
| 5 Orientace obytných 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 jině neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |

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

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

| | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): | 0,700 | |
| Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_V$): | $0,900 \times 1,010 \times 0,700 =$ | 0,636 |
| Cena upravená ($CU = IPC \times I$): | $48\,954,- \times 0,636 =$ | 31 134,74 Kč/m ² |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): | $36,20 \times 31\,134,74 =$ | 1 127 077,59 Kč |

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

| | | | |
|---|---|-----------------|------------------------|
| Cena pozemků | = | 14 241 360,- Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | × | $370 / 26\,848$ | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | = | 196 264,27 Kč | |
| | | | + 196 264,27 Kč |
| Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: | = | | 1 323 341,86 Kč |

Byt č. 2797/01 – zjištěná cena: **1 323 341,86 Kč**

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

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| 1+1 | | |
| Výměra pronajaté plochy: | 37,00 m ² | |
| Roční nájemné: | $37,00 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2$ | = 84 000,- Kč |

Snížení ročního nájemného:

| | | |
|--|--|--------------------|
| Snížení nájemného o 40 %: | | <u>33 600,- Kč</u> |
| Odpočet ročního nájemného celkem: | | 33 600,- Kč |

Výpočet výnosové ceny:

| | | | |
|---|---|---|---------------------|
| Upravené roční nájemné: | $84\,000,- \text{ Kč} - 33\,600,- \text{ Kč}$ | = | 50 400,- 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): | = | 1 323 341,86 Kč |
| Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,40 \times CV - CN $ | | |

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: **907 336,74 Kč**

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 9 000 - 11 000,-. Nabídka bytů k pronájmů je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

| Výpočet ceny výnosovým způsobem | | | |
|---|---------------------|----------------|------------------|
| a) Výměry pronajímáných ploch: | | | |
| Obytné plochy: | | m ² | 37,00 |
| b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC): | | | |
| Obytné plochy | | | |
| 1+1 | | Kč/rok | 84 000,- |
| c) Roční náklady na dosažení příjmů: | | | |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 1 320 000,- |
| Náklady na provoz | $RC \times 1,00 \%$ | Kč/rok | 13 200,- |
| Náklady na údržbu | $RC \times 1,00 \%$ | Kč/rok | 13 200,- |
| Roční náklady celkem | N_R | Kč/rok | 26 400,- |
| Čisté výnosy | $V = VC - N_R$ | Kč/rok | 57 600,- |
| d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou: | | | |
| Úroková míra | i | | 0,0700 |
| Výnosová hodnota | V / i | Kč | 822 860,- |

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) |
|---------------|--------------|--------------|----------------------|----------------------|
| $K_{nabídky}$ | K_{polohy} | $K_{vybav.}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| Černokostecká | | | 1 300 000,- Kč | 26,00 m ² |
| 0,85 | 0,80 | 0,80 | 27 200,- Kč | 1,0 |
| Černokostecká | | | 1 990 000,- Kč | 51,00 m ² |
| 0,85 | 0,80 | 0,90 | 23 880,- Kč | 1,0 |
| Černokostecká | | | 2 150 000,- Kč | 46,00 m ² |
| 0,85 | 0,80 | 0,90 | 28 604,35 Kč | 1,0 |

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

Minimální jednotková cena za m²: 23 880,- Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 26 561,45 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 28 604,35 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 26 561,45 Kč
 Množství: × 37,00 m²
Porovnávací hodnota: = 982 770,- 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 | 907 340,- Kč |
| Výnosová hodnota | 822 860,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 982 770,- Kč |

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

Cena slovy: devětsettisíc Kč

V Českých Budějovicích, 8. 8. 2013

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

Znalecká doložka

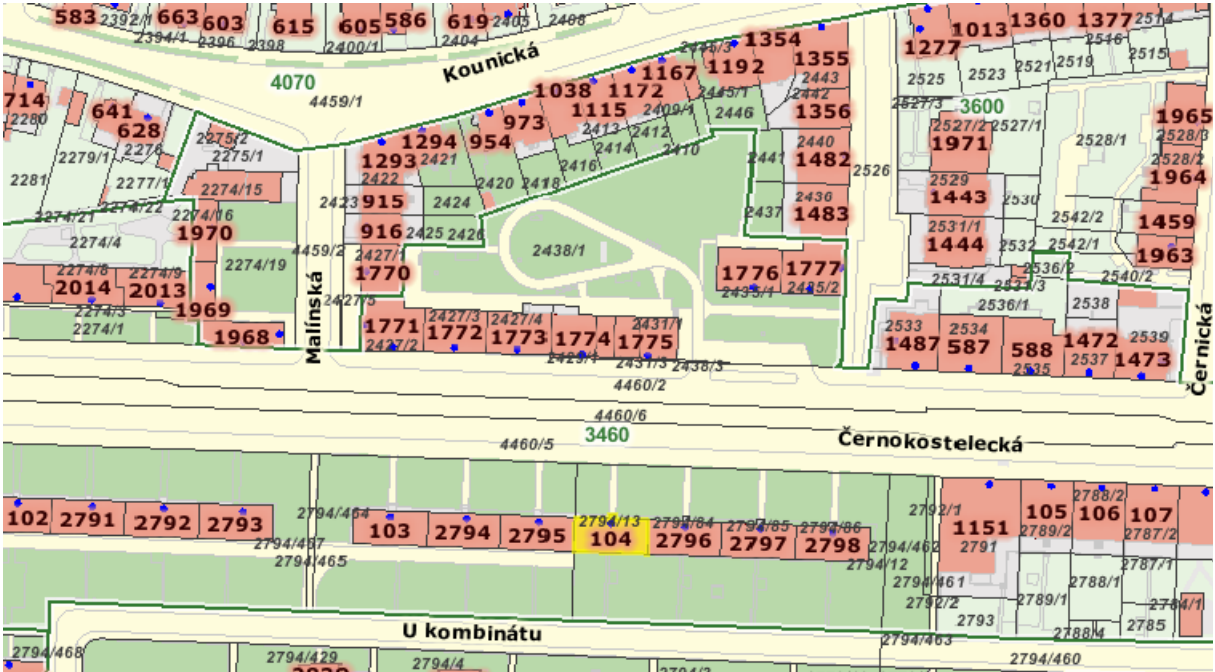
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 646/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh

Cenová mapa parcely 2794/13



Katastrální mapa parcely 2794/13

