

Znalecký posudek č. 465/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1941/12 v objektu čp. 1941, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 15178 a 15177, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Objednatel posudku:

Úřad m.č. Praha 10

Vršovická 68
101 38 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. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 7. 9. 2012 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1941/12 v objektu čp. 1941, ulice Průběžná, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 15178 a 15177, k.ú. Strašnice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 9. 2012 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 15178 a 15177, k.ú. Strašnice
snímek z KM a ortofotomapy
skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2012

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice (731943)

List vlastnictví číslo: 15178

Vlastník:

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38

List vlastnictví číslo: 15177

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Březina Václav
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00 | Podíl: 181/10 507 |
| 2. Cirus Petr
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00 | Podíl: 10/553 |
| 3. Frisch Martin Mgr.
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00 | Podíl: 550/31 521 |
| 4. Haase Jan
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00 | Podíl: 547/31 521 |

5. Hlaváčková Miluše Podíl: 542/31 521
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
6. Hlavní město Praha Podíl: 3 963/10 507
Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38
7. Horn Dominik , DiS. Podíl: 10/553
U motelu 396, Průhonice, 252 43
8. Hůzl Jan Podíl: 542/31 521
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
9. Jandová Jitka MUDr. Podíl: 550/31 521
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice, 100 00
10. Jurtinová Jaroslava Podíl: 547/31 521
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00
11. Kinclová Marie Podíl: 10/553
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice, 100 00
12. *Společné jmění manželů* Podíl: 550/31 521
Knapp Michal
Knappová Jana
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice, 100 00
13. Krauz Václav Ing. Podíl: 547/31 521
Hudečkova 1094/7, Praha, Podolí, 140 00
14. Krejča František Podíl: 181/10 507
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
15. Krejčí Vladimír Ing. Podíl: 275/31 521
Žitomířská 640/3, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
16. Krotká Lucie Ing. Podíl: 10/553
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
17. *Společné jmění manželů* Podíl: 550/31 521
Kubíček Josef
Kubíčková Hana
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice, 100 00
18. *Společné jmění manželů* Podíl: 730/31 521
Le Thanh Tung
Nguyen Thi Thao
Radošovická 1331/2, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
19. *Společné jmění manželů* Podíl: 547/31 521
Macek Jan MVDr.
Macková Helena
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00
20. Novotná Zuzana Podíl: 240/10 507
Hrusická 2525/32, Praha, Záběhlice (Praha 4), 141 00

21. *Společné jmění manželů* Podíl: 550/31 521
Pajma Zdeněk
Pajmová Zdenka
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice, 100 00
22. *Společné jmění manželů* Podíl: 547/31 521
Papírková Martina
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00
23. *Společné jmění manželů* Podíl: 542/31 521
Petrů Jan MUDr.
Radhošťská 1828/12, Praha, Žižkov (Praha 3), 130 00
Petrů Marie
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
24. *Společné jmění manželů* Podíl: 547/31 521
Podzemský Jan
Podzemská Eva
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00
25. *Společné jmění manželů* Podíl: 10/553
Raichová Alena
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
26. *Společné jmění manželů* Podíl: 181/10 507
Rolinková Libuše
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
27. *Společné jmění manželů* Podíl: 542/31 521
Růtová Eva
U Bulhara 1655/5, Praha, Nové Město (Praha 1), 110 00
28. *Společné jmění manželů* Podíl: 542/31 521
Seidlová Stanislava Ing.
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
29. *Společné jmění manželů* Podíl: 547/31 521
Slabihoudková Milada
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00
30. *Společné jmění manželů* Podíl: 10/553
Sobotková Andrea
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice, 100 00
31. *Společné jmění manželů* Podíl: 542/31 521
Starovičová Helena Ing.
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
32. *Společné jmění manželů* Podíl: 547/31 521
Šálková Milada
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice, 100 00
33. *Společné jmění manželů* Podíl: 550/31 521
Široká Nad'a
Průběžná 1940/60, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
34. *Společné jmění manželů* Podíl: 10/553
Šubertová Karolina Ing.
Průběžná 1939/58, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
35. *Společné jmění manželů* Podíl: 275/31 521
Šveřepová Markéta Ing.
Bělčická 2824/10, Praha, Záběhlice, 141 00
36. *Společné jmění manželů* Podíl: 542/31 521
Texl Ljubomír Ing.
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
Texlová Jindra Ing.
Průběžná 1941/62, Praha, Strašnice, 100 00
37. *Společné jmění manželů* Podíl: 181/10 507

Wišo Milan
Wišová Alena Ing.
Želivecká 3023/19, Praha, Záběhlice, 106 00

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 2+1 a nachází se v 5NP bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. Technický stav jednotky špatný - před rekonstrukcí. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Průběžná 1941/12
- 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. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Praha 10

Popisy objektů

Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemky

Pozemek oceněn dle cenové mapy.

Byt

b) Byt

1) Průběžná 1941/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží zděného bytového domu bez výtahu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav bytu původní, poškozené podlahové krytiny a omítky. V kuchyni pouze kuchyňská linka ve standardu osmdesátých let a sporák. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a původními obklady. Byt bez dalšího vybavení, okna plastová, vytápění centrální. Byt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 542/31521.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 27, 32

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 2 250,– Kč.

Cena je určena podle písm. a): Hlavní město Praha.

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	3153,	879	3 420,–	3 006 180,–
	3155/1,2,			

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	3161			
ostatní plocha	4481/18	19	3 420,-	64 980,-
Součet:		898		3 071 160,-

§ 32 odst. 4 – Ostatní, jinde neuvedené pozemky

Koeficient prodejnosti K_p: 1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní koef.	sníž. upravená	
ostatní plocha - jiná plocha	3152/2	65	2 250,- 0,06	135,0000	8 775,-
ostatní plocha - jiná plocha	3152/2	65	2 250,- 0,06	135,0000	8 775,-
Součet:		130			17 550,-

Součet cen všech typů pozemků: = **3 088 710,- Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **3 088 710,- Kč**

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Průběžná 1941/12 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyně	9,00 m ²
pokoj	+ 18,00 m ²
pokoj	+ 13,00 m ²
předsíň	+ 9,00 m ²
koupelna	+ 2,50 m ²
WC	+ 1,10 m ²
spíž	+ 1,60 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	= 54,20 m²

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

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 257 158
Indexovaná prům. cena (IPC): 46 724,- Kč/m²

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

Bytová jednotka se odprodává z majetku městské části. Jednotka už byla na trhu nabízena, bez zájmu o odkup.

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu)	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10

trhu s nemovitostmi		
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,850	

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

Poloha v rámci města příznivá, docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD - bus i tram.

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	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
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
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,000	

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

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	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině 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 ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,460

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):	$0,850 \times 1,000 \times 0,460 =$	0,391
Cena upravená ($CU = IPC \times I$):	$46\,724,- \times 0,391 =$	18 269,08 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$):	$54,20 \times 18\,269,08 =$	990 184,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu:

Cena pozemků	=	3 088 710,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	542 / 31 521	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	53 110,02 Kč	
			+ 53 110,02 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 043 294,16 Kč

Průběžná 1941/12 – zjištěná cena: 1 043 294,16 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 trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 10 000,-Kč/měs. Nabídka pronájmů v oblasti je velmi vysoká. Pro výpočet byla vzata v úvahu technická úroveň bytu. Výpočet byl proveden za předpokladu čistého zisku 8000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	54,20
b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	96 000,-
c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	1 200 000,-

d)

e) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda srovnává obdobné nemovitosti jejichž prodej byl realizován na trhu nemovitostí. Pokud byly pro tuto metodu použity jako podklad nabídkové ceny nemovitostí byla jejich nabídková cena upravena koeficientem 0,85.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
OBlouková			2 205 750,- Kč	67,00 m ²
1,00	1,00	0,85	27 983,40 Kč	1,0
Na Louži			1 921 000,- Kč	60,00 m ²
1,00	1,00	0,85	27 214,17 Kč	1,0
průměr prodeje			38 000,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,00	0,85	32 300,- Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	27 214,17 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	29 165,86 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	32 300,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29 165,86 Kč
Množství:	× 54,20 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 580 790,- Kč

C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr z cen vypočtených dle výše uvedených metod. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky, které by mohly cenu obvyklou ovlivnit. Pozn. cena realizovaná v dražbě může být v případě zájmu více subjektů vyšší než cena odhadní.

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

Cena pozemků podle cenového předpisu	3 088 710,- Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 043 290,- Kč	
Výnosová hodnota	1 200 000,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	1 121 650,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	1 121 650,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		1 580 790,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 330 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistatřicettisíc Kč

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

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

D. 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. 465/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 3161

Katastrální mapa parcely 3161

