

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 2826/2017

o obvyklé ceně nemovitosti – stavebního pozemku parcela č. 98/2, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 631 včetně příslušenství a pozemku podle LV č. 226 na ulici Vítkova 7a v k.ú. Karlín, obec Praha.

Objednavatel posudku : Československé automobilové opravní Praha,
Státní podnik „v likvidaci“
Průběžná 2397/76
Praha 10, Strašnice
100 00 Praha 10

Účel posudku : pro účely veřejné dražby

Posudek vypracoval : Ing. arch. Zdeněk Michálek
soudní znalec z oboru ekonomika
se specializací nemovitosti
Mírové náměstí 2087/22
695 01 Hodonín

Počet stran : 13
Počet příloh : 7
Počet vyhotovení : 2

V Hodoníně, dne 13.3.2017

A. SITUACE

1.

Znalecký posudek je vypracovaný na žádost objednavatele ČSAO státní podnik „v likvidaci“ pro účely prodeje formou veřejné dražby.

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno 1.3.2017 za přítomnosti pana ing. Antonína Rozkoše - likvidátora. Byly zjištěny všechny potřebné údaje pro vypracování posudku, především účel stavby, stavební konstrukce, stáří a míra opotřebení a spolu s ostatními podklady je znalecký posudek zpracován.

Ocenění je provedeno k datu prohlídky, tj. k 1.3.2017.

2.

Podklady pro vypracování posudku:

- Ústní objednávka znaleckého posudku.
- Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 226 pro k.ú. Karlín, obec Praha, okres Hl. město Praha. Vyhotovil Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha dne 3.11.2009. Informace o pozemku z 9.3.2017.
- Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z 9.3.2017.
- Projektová dokumentace – zaměření stávajícího stavu stavby č.p. 631 na parcele č. 98/2, Praha – Karlín, Vítkova ulice.
- Údaje z cenové mapy stavebních pozemků platná v roce 2017.
- Smlouva o nájmu pozemku a stavby mezi pronajímatelem a nájemcem.
- Fotodokumentace stavu objektu.
- Jiné údaje sdělené zástupcem objednavatele při místní prohlídce a zjištěné na místě samém.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. a platná vyhláška ministerstva financí s účinností od 1.1.2017.
- Literatura vztahující se k oceňování nemovitostí.
- Jiné údaje z internetu a realitních kanceláří.

B. NÁLEZ

1.

Vlastnické poměry dle LV č. 226 pro k.ú. Karlín, obec Praha:

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodaření s majetkem státu

Československé automobilové opravny Praha, státní podnik „v likvidaci“, Průběžná 2397/76,
Praha 10, Strašnice, 100 00 Praha 10
00064050

2.

Součástí nemovitosti:

- a) Budovy a haly: 1. dílny a opravny automobilů
- b) Pozemek

C. POPIS A VÝPOČET CENY

1. V první části znaleckého posudku je provedeno ocenění dle výše uvedené vyhlášky.

a) Budovy a haly - § 12

1. Dílny a opravný automobilů č.p. 631

Všeobecně

Jedná se o stavbu občanské vybavenosti – dílny a opravný automobilů v Praze Karlíně na ulici Vítkova č.p. 631/7a. Stavba je situována v řadové uliční zástavbě, resp. v prostoru dvorního traktu za obytným domem č.p. 247 a je přístupná pouze průjezdem.

Stavba má celkem tři podlaží, z toho jedno podzemní, přízemí a částečné druhé nadzemní podlaží. Z hlediska ocenění se jedná o budovu.

Stavba je napojena na inženýrské sítě : vodovod, kanalizaci, plyn, elektřinu, plyn je nyní mimo provoz. Pozemek je rovinný. Pozemek je stejného vlastníka. Celá stavba je v současnosti volná, již několik let nevyužívaná a bez vybavení. Stavba byla v roce 2002 silně postižena záplavami.

Dispoziční řešení

Dispoziční řešení u takto rozsáhlé stavby je z provozního hlediska složité a není smyslem podrobný popis jednotlivých místností a návazností, ale pouze hrubá orientace a účel daného podlaží.

I. PP - suterén

Suterén je přístupný průjezdem přes obytný dům č.p. 247 z ulice Vítkova. V I. PP byly odstavné plochy pro garážování a případně údržbu osobních automobilů. Je zde i místnost (sklep) s hlavním plynoměrem, který je nefunkční a plynová kotelna, která je přístupná i ze dvorní části a je rovněž nefunkční. Sklep s plynoměrem je ve vlastnictví jiného vlastníka (Bytové družstvo Vítkova 7).

I.NP - přízemí

Přízemí je opět přístupné pouze průjezdem přes obytný dům č.p. 247 z ulice Vítkova a nájezdnou rampou do zastřešené centrální haly. I.NP, kde se prováděl příjem a opravy automobilů. Je zde přijímací kancelář, sociální zařízení, sklady a jednotlivé boxy pro různé práce. Z příjezdové rampy je vstup na schodiště do poschodí.

II.NP - poschodí

Ve II.NP jsou bývalé šatny a sociální zařízení pro zaměstnance, kanceláře a další příslušenství (byt správce). Z tohoto podlaží je vstup na střechnu. Toto podlaží je delší dobu nevyužíváno a stavebně technický stav je zde velmi špatný až havarijní.

Konstrukční řešení

Podle druhu konstrukce se jedná o objekt z monolitického železobetonu.

Základy : objekt je založen pravděpodobně na železobetonových základových pásech pod obvodovými a vnitřními nosnými stěnami. Izolace proti zemní vlhkosti je vodorovná i svislá. Z místního šetření je zřejmé že izolace vykazuje známky narušení a z tohoto důvodu na četných místech dochází k průsaku vlhkosti do objektu zejména v období dešťů a některé části zdí jsou i narušeny a praskají, je to zcela patrné z dvorní části. Rozsah poškození se bez výkopů a sond nedá přesně určit.

Svislé konstrukce : nosnou konstrukci tvoří monolitický železobetonový skelet: sloupy, průvlaky, ztužidla, stropní deska.

Stropy : železobetonová monolitická deska.

Střecha : plochá, dvouplášťová, vrchní pochůzná s asfaltovou – živičnou krytinou, prosvětlení prostorů pomocí světlíků. Střední část je zastřešena dřevěnými obloukovými vazníky se světlíkem umístěním ve středu obloukové části, která je oplechována plechovou krytinou vykazující již netěsnosti ve falcových spojích. Ve střeše je více dalších světlíků na prosvětlení prostorů I. NP. Střecha je před kompletní rekonstrukcí včetně světlíků.

Povrchy : vnější vápenocementové omítky, venkovní obklady se nenacházejí, část viditelné fasády od sousedícího dvoru je vyzděna z vápenopískových cihel, jenž vykazují značné opotřebení povětrnostními vlivy. Vnitřní omítky vápenné dvojrvtvé a cementové, obklady keramické malého rozsahu.

Schodiště, rampy : schodiště do poschodí je dřevěné, vyrovnávací rampa do suterénu a přízemí je betonová, schodiště do snížené kotelny je ocelové, venkovní schodiště ve dvoře je betonové.

Výplně otvorů : okna v poschodí jsou původní dřevěná rozpadlé zatmelení chybějící skleněné výplně v přízemí se nacházejí zachovalejší dřevěná okna která jsou také na sklonu své životnosti. Dveře typové dřevěné, ocelové.

Vytápění : ústřední, kotel na plyn, nyní mimo provoz. V minulosti se vytápělo ústředním kotlem na plyn který prošel kompletním zaplavením, neboť kotelna se nachází v nejnižší části objektu a byl odstraněn. Z místního šetření je zjištěno, že objekt nelze takto vytápět i z důvodu nefunkčního komínu který vede po plášti sousední budovy a vykazuje značné poškození a bude se muset odstranit v celé své výšce.

Elektroinstalace : rozvod světelný, zásuvkový i třífázový, bleskosvod. Na rozvodech je patrné, že byly zhotoveny v různých časových obdobích, je tu směs již pro normu nepoužívaných kabelů, objekt je udržován v přežívajícím stavu, nicméně elektroinstalace je na kompletní rekonstrukci podle současných norem. Hlavní přívod nemá zajištěn věcné břemeno budoucí vlastník si jej bude muset zařídit.

Rozvod vody : v objektu se nachází rozvod pouze studené vody která je kombinovaná různými druhy potrubí od železa po plast . Potrubí je nedostatečně chráněno dochází k jeho zamrznutí a je na mnoha místech již opravováno. Je nutná celková rekonstrukce.

Odpady : všechny zařizovací předměty jsou odkanalizovány do páteřních rozvodů a ty do veřejné sítě, z místního šetření bylo zjištěno ucpání rozvodů a tím je způsobeno špatné odtékání vody, je nutná výměna potrubí, nicméně zde opět nejsou věcná břemena na kanalizace vedoucí přes sousední objekty.

Plynovod : rozvod plynu ke kotli, přípojka. Starý rozvod plynu a plynová přípojka ke kotli je nefunkční. Od povodní je plyn byl uzavřen a na základě posudku plynáren už nikdy nebude zprovozněn , plynárny požadují novou přípojku, aby se dal objekt opět plynofikovat, což je cca 70 m nové přípojky, pokud okolní objekty dovolí protáhnout přípojku přes jejich objekt. Nejsou vyřešena povolení a břemena.

Vnitřní hygienická zařízení : běžného standardního provedení – umývadla, sprchy, WC. Chybí armatury, vše určeno k výměně.

Kuchyň : nevyskytuje se.

Výtahy : výtah se nevyskytuje.

Ostatní vybavení : požární hydranty, malé ventilátory.

Stáří a míra opotřebení, závady

Stavba byla kolaudována i užívána od roku 1937 jako autodílna. Stáří stavby pro účely zjištění ceny je 80 let k datu ocenění.

Stavebně technický stav objektu zanedbán, běžná údržba nebyla pravidelně prováděna, hlavně v poschodí i v suterénu, přízemí bylo částečně opraveno a modernizováno pro daný provoz. V roce 2002 postihly stavbu záplavy a důsledky nebyly napraveny a od té doby je stavba byla volná nevyužívaná, od roku 2011 je pronajata pro účely garážování vozidel a uskladnění materiálu. Proto uvažují se zvýšeným opotřebením a použití analytické metody opotřebení. Stáří stavby je 80 let, předpokládaná životnost je uvažována snižená. Potom opotřebení stavby činí max. 85 %.

Výpočet obestavěného prostoru OP

Zastavěná plocha ZP

I. PP (zjištěno elektronicky)

891,40 m²

I. NP (zjištěno elektronicky)

888,70 m²

II. NP (zjištěno elektronicky)

240,00 m²

Výšky podlaží: I. PP 3,50 m

I. NP 3,50 m a max. 5,60 m v hřebenu vazníku

II. NP 3,50 m

Obestavěný prostor OP

$(891,40 \times 3,50) + (888,70 \times 3,50) + (336,0 \times 1,05) + (240,00 \times 3,50) = 3\,119,90 + 3\,110,45 + 352,80 + 840,0 = 7\,423,15 = \underline{\underline{7\,423\,m^3}}$

Výpočet ceny stavby

Cena budovy se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou.

Kvantifikace jednotlivých složek ceny

Charakteristika stavby podle přílohy č. 8 vyhlášky – budova typu R garáže (oprava, údržba)

SKP 46.21.14.5.1, ZC = 2 460,-- Kč/ m³

Základní cena se upraví koeficienty K₁, K₂, K₃, K₄, K₅, K_i

K₁ - koeficient podle druhu konstrukce (příloha č. 10)

K₁ - 1,158 – budovy monolitické betonové tyčové

K_2 - koeficient podle průměrné zastavěné plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60/673,37 = 0,929$$

K_3 - koeficient podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,10/3,50 + 0,30 = 0,900$$

K_4 – koeficient vybavení stavby

| Číslo položky | Konstrukce a vybavení | Provedení | Podíl % |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 1. | Základy | Standard | 100 |
| 2. | Svislé konstrukce | Standard | 100 |
| 3. | Stropy | Standard | 100 |
| 4. | Zastřešení | Standard | 100 |
| 5. | Krytina střech | Standard | 100 |
| 6. | Klempířské konstrukce | Standard | 100 |
| 7. | Vnitřní povrchy | Standard | 100 |
| 8. | Vnější povrchy | Standard | 100 |
| 9. | Vnitřní obklady | Neuvažují se | - |
| 10. | Schody | Podstandard | - 0,022 |
| 11. | Dveře | Standard | 100 |
| 12. | Vrata | Chybí | -1,852 x 0,027 |
| 13. | Okna | Standard | 100 |
| 14. | Povrchy podlah | Standard | 100 |
| 15. | Vytápění | Standard | 100 |
| 16. | Elektroinstalace | Standard | 100 |
| 17. | Bleskosvod | Standard | 100 |
| 18. | Vnitřní vodovod | Standard | 100 |
| 19. | Vnitřní kanalizace | Standard | 100 |
| 20. | Vnitřní plynovod | Navíc | 1,852 x 0,005 |
| 21. | Ohřev teplé vody | Standard | 100 |
| 22. | Vybavení kuchyní | Neuvažuje se | - |
| 23. | Hygienická zařízení | Standard | 100 |
| 24. | Výtahy | Neuvažuje se | - |
| 25. | Ostatní | Podstandard | - 0,058 |
| 26. | Inst. pref. jádra | Neuvažuje se | - |
| Celkem | | | n = - 0,120744 |

$$K_4 = 1 + 0,54 \times (- 0,120744) = 0,934$$

K_5 - koeficient polohový (příloha č. 20)

K_5 - 1,20 (Praha Karlín)

K_i - koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)

K_i – 2,138

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,460,-- \text{ Kč/m}^3 \times 1,158 \times 0,929 \times 0,900 \times 0,934 \times 1,20 \times 2,138 = \underline{5\,707,-- \text{ Kč/m}^3}$$

Výchozí cena

$$\underline{7\,423\,m^3 \times 5\,707,--\,Kč/m^2 = 42\,363\,061,--\,Kč}$$

Výsledná cena zjištěná nákladovým způsobem

$$\underline{42\,363\,061,--\,Kč \times 0,15 = 6\,354\,459,--\,Kč}$$

Dílny a opravy celkem 6 354 459,-- Kč

b) Pozemek - § 27

Výměra pozemku podle LV č. 226 pro k.ú. Karlín, obec Praha :

| | | |
|-----------------|---------------------------------|--------------------|
| Parcela č. 98/2 | zastavěná plocha a nádvoří | 923 m ² |
| | objekt obč. vybavenost č.p. 631 | |

Poznámka : památkově chráněné území

Jedná se o pozemek, který se nachází se v centrální části městské části Karlín na ulici Vítkova. Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě. Cenová mapa města Prahy současně platná. Pro danou lokalitu je cena stanovena na 8 510,-- Kč/m². Tato cena se dále neupravuje. Cenová mapa stavebních pozemků je oceňovací vyhláškou platnou na území hlavního města Prahy, avšak uvedené ocenění nijak neomezuje, ani neurčuje výši ceny pozemků, kterou si mezi sebou smluvně dohodnou kupující a prodávající.

Výpočet ceny pozemku

$$\underline{923\,m^2 \times 8\,510,--\,Kč/m^2 = 7\,854\,730,--\,Kč}$$

Pozemek celkem 7 854 730,-- Kč

Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu - § 31, **§ 32**

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. Přičemž u výnosového způsobu je výrazně zjednodušeno stanovení odpočtu nákladů. Výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti, tzn. zohledňují se zde příležitosti či negativní vlivy v okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.

Je uvažované s plochou přízemí (1. NP) o výměře cca 650 m². Druhé NP není bez stavebních úprav vhodné k pronájmu, ale i plochy suterénu, případně přízemí vyžadují nejdříve finanční prostředky na zprovoznění celé stavby. Nájemné z předložené smlouvy neuvažují, neboť nájemné je nižší než obvyklé.

Nájemné je uvažováno pouze z přízemí (1. NP), a to ve výši 45 500,- Kč/měsíc, tj. 546 000,- Kč/rok.

Uvažované nájemné celkem 546 000,- Kč/rok

Pro výpočet ocenění výnosovým způsobem je zjištěno roční nájemné. Toto roční nájemné je zjištěno z obdobných případů, platné ke dni ocenění.

Cena nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem dle § 31 se vypočte podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde :

CV cena zjištěná výnosovým způsobem
 N roční nájemné upravené
 p míra kapitalizace v procentech

| | |
|---|----------------------|
| Celkový roční příjem | 546 000,-- Kč |
| Odpočty nákladů ze zjištěného nájemného (40%) | - 218 400,-- Kč |
| <u>Snížené roční nájemné</u> | <u>327 600,-- Kč</u> |
| Míra kapitalizace dle přílohy č. 22 | 7 % |

$$CV = \frac{327\,600 \text{ ,-- Kč}}{7} \times 100$$

$$CV = \underline{\underline{4\,680\,000,-- \text{ Kč}}}$$

Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – příloha č. 23, tab. 1 a 2

Daná nemovitost je zatříděna do skupiny D – bez zásadních změn v okolí a podmínek na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti – možnost další zástavby na pozemku.

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu dle tab. 2

CV je menší než CN

Pro kód skupiny D platí $CV + 0,10 R, R = /CV - CN/$

CV = 4 680 000,-- Kč x 0,10 R

Cena stavby zjištěná podle § 31 a § 32 je 4 680 000,- Kč + 167 446, - Kč = 4 847 446,- Kč

Poznámka

Pozemek je oceněn samostatně, viz výše.

Výpočet ceny pozemku

923 m² x 8 510,-- Kč/m² = 7 854 730,-- Kč

D. REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

a) Budovy a haly

1. Dílny a opravny automobilů 4 847 446,-- Kč

b) Pozemek 7 854 730,-- Kč

Celkem 12 702 176,-- Kč

Zaokrouhleno + 4,-- Kč

CENA NEMOVITOSTI CELKEM 12 702 180,-- Kč

Odhadní cena nemovitosti ke dni ocenění činí 12 702 180,-- Kč, tj. slovy:

Dvanáctmilionůsedmsetdvatisícestoosmdesát korun českých

2. Ve druhé části posudku je provedeno zjištění obvyklé ceny srovnávací metodou.

Srovnávací metoda

Srovnávací metoda pro zjištění obvyklé ceny stanovuje hodnotu pomocí analýzy prodejů srovnatelných majetků v nedávném období. Tržně srovnávací metoda je založena na předpokladu, že by informovaný kupec za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení jiného majetku se stejnou využitelností. Při oceňování majetku jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji v současných tržních podmínkách. U nabízených prodejů cenu snižují, jelikož reálná cena bývá o 10 až 20 % nižší. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě rozdílů ve faktorech, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, stáří a technický stav a pravděpodobné budoucí využití.

Při porovnávací metodě se v principu obecně jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Z hlediska pronájmu je objekt schopen zabezpečit čistý výnos v kladných hodnotách. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je z hlediska prodeje dobře obchodovatelná a z hlediska pronájmu rovněž dobře obchodovatelná.

Porovnávané objekty:

Jelikož se málokdy prodává nebo nabízí objekt jako celek srovnatelné velikosti a technického stavu, je porovnání vztaženo na jednotku nebytové podlahové plochy. V objektu se nacházejí provozní a kancelářské prostory. Pro porovnání byly vybrány tyto komerční prostory nebo objekty níže uvedené. Nabídkové ceny snižují o až 20 %, jelikož realizované prodeje jsou vesměs nižší.

Nabídka komerčních prostor nebo objektů k prodeji:

1. Prodej objektu občanské vybavenosti v Praze 5 - Košíře, vhodný pro vybudování obchodních prostor. Objekt je zděný, před celkovou rekonstrukcí. Lze zde postavit i tři bytové jednotky nad komerčním patrem. Dále je zde možné vybudovat výrobu s mírnou ekologickou zátěží. Nově opraven komín. Ideální prostory pro komerční využití dle budoucích potřeb vlastníka.

Posouzení : objekt je volně stojící s možností dalšího rozvíjení po rekonstrukci.

Nabídková cena 12 600 000,- Kč. Uvažovaná prodejní cena 10 mil. Kč. Cena po redukcii a porovnání s oceňovanou stavbou je 7,5 mil. Kč.

2. Nabízíme strategicky umístěný samostatně stojící komerční objekt v těsné blízkosti Business Park Chodov a OC Chodov. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu, betonová skeletová s napojením na vodovod, kanalizaci a elektriku, vytápění. Její dispozice nabízí širokou škálu možností využití pro různé obory podnikání. Skvělá dopravní dostupnost včetně trasy metra C Chodov a nájezdu na D1 a nedaleký pražský okruh. V okolí veškerá občanská vybavenost. Objekt disponuje 4 vlastními parkovacími místy, z nichž dvě jsou krytá a dalšími 4 u nájezdové rampy na veřejné komunikaci.

Posouzení : objekt je volně stojící s možností dalšího rozvoje, v lepším stavu a v atraktivním prostředí.

Nabídková cena 13 500 000,- Kč. Uvažovaná cena 10,8 milionů Kč. Cena po redukcii a porovnání s oceňovanou stavbou 8,5 mil. Kč.

Analýza výsledků:

| | |
|---|------------------|
| Věcná hodnota s kombinací výnosové metody | 12 702 000,00 Kč |
| Porovnávací hodnota | 8 000 000,00 Kč |

Jednoznačně stanovit výši obvyklé ceny nelze, její výše je závislá na dohodě prodávajícího a potenciálního kupujícího. Některý subjekt by mohl akceptovat kupní cenu vyšší, pro někoho by byla akceptovatelná podstatně nižší částka. Jedním z rozhodujících faktorů při stanovení horní akceptovatelné hranice kupní ceny pro kupujícího je vždy jeho záměr, související s předmětnou nemovitostí. Tato skutečnost má vliv na stanovení dolní akceptovatelné hranice prodejní ceny pro kupujícího, která by měla respektovat možnosti, které nemovitost nabízí, včetně započtení vad závad a znehodnocujících faktorů, jež se k nemovitosti váží.

Podstatným prvkem při sjednávání kupní ceny jsou vyjednávací schopnosti obou obchodních partnerů a podmínek, za jakých se obchod sjednává.

Silné stránky:

- Žádaná lokalita
- Možnost pronájmu ploch po větších uzavřených celcích – suterén, přízemí
- Prostory v 1.NP přístupné přímo z ulice Vítkova
- Kompletní inženýrské sítě

Slabé stránky:

- Omezené možnosti parkování v těsné blízkosti nemovitosti
- Nemovitost v památkově chráněném území
- Přístup a příjezd musí být zajištěn věcným břemenem, průjezd přes obytný dům
- Malá variabilita využití komerčních ploch
- Nižší současná výnosová hodnota
- Záplavová oblast
- **Omezený způsob využitelnosti tohoto typu stavby, vnitroblok bez možnosti dalšího rozvoje**

Rizika:

- **Nutnost velkých finančních investic do stavebních úprav a provozuschopnosti stavby dle současných norem a předpisů, omezený přístup ke stavbě**
- **Nutnost zajištění věcných břemen**

Upozornění:

- K zajištění přístupu k objektu č.p. 631 přes pozemek parc.č. 98/1 z ulice Vítkova musí budoucí vlastník zřídit věcné břemeno přístupu a příjezdu ve prospěch oceňované nemovitosti.
- Budoucí vlastník musí zřídit věcné břemeno k přístupu a manipulaci k sítím nacházejících se v nemovitosti

Vyhodnocení:

Jedná se o provozní objekt, který se nachází v méně lukrativní lokalitě přímo v centru městské části Karlín s dobrou návazností na dopravní spojení. Bohužel celkový stavebně technický stav je natolik špatný, že pro budoucího investora je nejdříve nutná podmínka financování stavebních úprav oprav a hlavně všech technických profesí (rozvody vody, plynu, elektroinstalace, ústředního topení apod.), dále opravy střechy a celého II. NP a suterénu. Další závažný problém je vyřešení právních nedostatků s věcnými břemeny.

V tomto ocenění byly stanoveny následující ceny:

- Věcná hodnota s kombinací výnosové metody – tato charakterizuje cenu, za kterou by bylo možno nemovitost pořídit výstavbou v daném místě a čase, přičemž je zohledněno opotřebení a technický stav objektu. Pro stanovení obvyklé ceny se využívá pouze jako doplňkový nástroj výpočtu a nelze ji brát jako směrodatnou. Zde je uvedena i s cenou pozemku.

- Porovnávací hodnota – vychází z cenového porovnání obdobných nemovitostí a jejich přenesení do podmínek oceňované nemovitosti. Poskytuje poměrně reálný obraz o obvyklé ceně. Najít obdobnou nemovitost tohoto typu je skoro nemožné. Pokud je však velký rozdíl mezi výnosovou hodnotou a porovnávací hodnotou, je třeba tuto skutečnost patřičně zohlednit v ceně obvyklé.

Vzhledem k parametrům předmětného objektu a cenotvorným aspektům k němu se vztahujícím, lze předpokládat, že obvyklá cena by pro případný prodej za běžných podmínek trhu korespondovala na porovnávací hodnotu.

Na základě provedených analýz lze konstatovat, že obvyklá cena oceňované nemovitosti vychází z porovnávací hodnoty a je upravena korelačním koeficientem ve výši 0,85, který zohledňuje stavební stav dané nemovitosti, možnost budoucího využití a současný stav na trhu s nemovitostmi, resp. snižuje cenu o 15 % vzhledem k dalším nepředvídatelným skutečnostem, které mohou nastat.

Stanovení obvyklé ceny:

| | |
|--|------------------------|
| Porovnávací hodnota | 8 000 000,-- Kč |
| Korelační koeficient | 0,85 |
| Obvyklá cena nemovitosti celkem | 6 800 000,-- Kč |

E. ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo provedení odhadu obvyklé ceny výše uvedené nemovitosti pro potřeby případného prodeje majetku.

Specifikace oceňované nemovitosti:

stavební pozemek parcela č. 98/2, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 631 včetně příslušenství a pozemku podle LV č. 226 na ulici Vítkova 7a v k.ú. Karlín, obec Praha.

Na základě výše uvedených zjištěných skutečností a po provedení analýzy situace, tržních aspektů a cenotvorných vlivů odhaduji obvyklou cenu uvedené nemovitosti ve výši:

6 800 000,- Kč

Slovy: Šestmilionůosmset korun českých

Obvyklá cena nemovitostí je v souladu s definicí obvyklé dle § 2, zákona č. 151/1997 Sb.

V Hodoníně, dne 13.3.2017

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Bratislavě ze dne 27. 3. 1985, Spr. 1704/84 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, nyní vedený u Krajského soudu v Brně Spr. 4493/92.

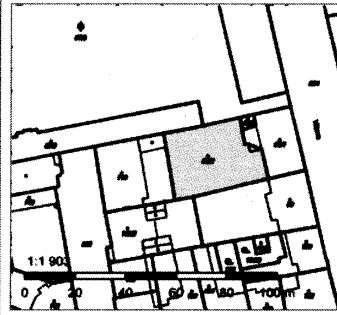
Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem^{2826/2017}..... znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.....^{2826/2017}.....



Zdeněk Mičkálek

Informace o pozemku

| | | |
|---------------------------|-------------------------------------|--|
| Parcelní číslo: | 98/2 |  |
| Obec: | Praha [554782] | |
| Katastrální území: | Karlín [730955] | |
| Číslo LV: | 226 | |
| Výměra [m ²]: | 923 | |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí | |
| Mapový list: | DKM | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě | |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří | |

Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Karlín [400637] ; č. p. 631; objekt občanské vybavenosti |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 98/2 |
| Stavební objekt: | č. p. 631 |
| Ulice: | Vítkova |
| Adresní místa: | Vítkova 631/7a |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Česká republika, | |
| Právo hospodaření s majetkem státu | Podíl |
| Československé automobilové opravy Praha, státní podnik "v likvidaci", Průběžná 2397/76, Strašnice, 10000 Praha 10 | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|--|
| Název |
| pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| památkově chráněné území |

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.03.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

