

Znalecký posudek č. 474/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1240/17 v objektu čp. 1240, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/7,8,9, to vše na LV 7144 a 7143, k.ú. Vršovice, 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 16 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1240/17 v objektu čp. 1240, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/7,8,9, to vše na LV 7144 a 7143, k.ú. Vršovice, 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. 7144 a LV 7143
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: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 7143

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Bechyňová Emilie
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 100 00 | Podíl: 311/16 143 |
| 2. Bednář Karel Mgr.
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 52/5 381 |
| 3. Bednářová Martina Ing.
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 100 00 | Podíl: 52/5 381 |
| 4. <i>Společné jmění manželů</i>
Beránek Jan Ing.
Lucemburská 1261/23, Praha, Žižkov (Praha 3), 130 00
Beránková Anna Mgr.
Lucemburská 1261/23, Praha, Žižkov, 130 00 | Podíl: 209/10 762 |
| 5. <i>Společné jmění manželů</i>
Borovec Josef Ing.
Borovcová Olga Ing.
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 407/16 143 |
| 6. Brožová Alena Ing. | Podíl: 412/16 143 |

- Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 100 00
7. *Společné jmění manželů* Podíl: 139/5 381
Březina Pavel
Březinová Monika
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
8. Burešová Jana Podíl: 301/16 143
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 101 00
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 72/5 381
Buřič Jiří
Buřičová Marie
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 101 00
10. *Společné jmění manželů* Podíl: 211/10 762
Coufal Petr
Coufalová Radmila
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 101 00
11. Čada Libor Podíl: 149/10 762
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 101 00
12. Čištínová Jiřina Podíl: 215/16 143
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 100 00
13. Fantlová Tereza Podíl: 305/16 143
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
14. *Společné jmění manželů* Podíl: 209/10 762
Fiala Jan
Fialová Ladislava
Filipova 2020/14, Praha, Chodov, 148 00
15. Fink Vladimír Ing. Podíl: 613/32 286
Lipských 2070, Pelhřimov, 393 01
16. *Společné jmění manželů* Podíl: 141/5 381
Flíček František
Flíčková Věra
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
17. *Společné jmění manželů* Podíl: 149/10 762
Fól Jindřich
Fólová Lucie
Žižín 21, Pardubice, 530 02
18. Francová Jiřina Podíl: 104/5 381
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 101 00
19. Franková Monika Podíl: 305/16 143
Blagoevova 2676/16, 851 04 Bratislava, Slovensko
20. Hájková Antonie Podíl: 302/16 143
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 101 00
21. *Společné jmění manželů* Podíl: 1 007/32 286
Havelka Miroslav Ing.
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00

- Havelková Marie
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 101 00
22. Havlíček Jaroslav Podíl: 209/10 762
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 100 00
23. Havlíčková Bohumila Podíl: 107/5 381
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 101 00
24. Hlavní město Praha Podíl: 357/10 762
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
25. Hozman Karel Podíl: 226/16 143
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 101 00
26. Huml Michal Podíl: 743/64 572
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 100 00
27. Humlová Alena Podíl: 743/64 572
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 101 00
28. Jakoubková Jana Ing. Podíl: 141/5 381
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 100 00
29. *Společné jmění manželů* Podíl: 314/16 143
Jaroš Miroslav
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 101 00
Jarošová Helena
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 100 00
30. Jirušová Jana Paed.Dr. Podíl: 103/5 381
Chrповá 2203/21, Praha, Záběhlice, 106 00
31. Jurkovič Jan Podíl: 103/5 381
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 100 00
32. *Společné jmění manželů* Podíl: 427/32 286
Kellner Karel
Kellnerová Jana
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
33. Kočárková Zdeňka Podíl: 141/5 381
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 100 00
34. KOFPAK s.r.o. Podíl: 239/32 286
Lesní 2244/7, Most, 434 01
35. Krejčí Richard Podíl: 149/10 762
Lamačova 916/39, Praha, Hlubočepy, 152 00
36. Kuglerová Božena Podíl: 103/5 381
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 101 00
37. Lacman Jiří Ing. Podíl: 105/5 381
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
38. Machula Ondřej Podíl: 406/16 143

- Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 100 00
39. Martinková Helena Podíl: 305/16 143
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 100 00
40. Peter Karel Podíl: 209/10 762
Krátká 205/4, Mariánské Lázně, Hamrníky, 353 01
41. *Společné jmění manželů* Podíl: 629/32 286
Ponrt Jiří Ing.
Ponrtová Petra Ing.
Na Ježově 339, Mirošovice, 251 66
42. Prokopová Moskalyková Miloslava MUDr. Podíl: 139/5 381
Na Viničkách 646, Šestajovice, 250 92
43. Rosenbaum Hynek Podíl: 141/5 381
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 100 00
44. Rožková Jiřina Podíl: 103/5 381
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 100 00
45. *Společné jmění manželů* Podíl: 406/16 143
Šimek Michal
Šimková Štěpánka
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 101 00
46. *Společné jmění manželů* Podíl: 629/32 286
Široký Jiří
Široká Marie
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 100 00
47. *Společné jmění manželů* Podíl: 302/16 143
Škoch Miloslav JUDr.
Škochová Maria ak.mal.
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice, 101 00
48. Špačková Marie Podíl: 649/32 286
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 101 00
49. Vaňová Monika Podíl: 215/16 143
Krupá 55, 281 63
50. Volf Petr Podíl: 211/10 762
Ruská 1242/180, Praha, Vršovice, 100 00
51. Vondryška Jan Podíl: 209/10 762
Ruská 1241/178, Praha, Vršovice, 100 00
52. Zelenková Jitka Podíl: 199/10 762
Ruská 1240/176, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00

List vlastnictví číslo: 7144

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

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+1 a nachází se v 5NP panelového bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy, naproti areál Nemocnice Královské Vinohrady. Technický stav jednotky vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Ruská 1240/17
- 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 21

Popisy objektů

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

1) Pozemky

Pozemek oceněn dle cenové mapy.

Byt

b) Byt

1) Ruská 1240/17

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového bytového domu se zateplením. Dům není vybaven výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plně a prosklené, omítky i podlahy ve špatném stavu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, vše ve standardu sedmdesátých let. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařizovacích předmětů. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 4470/322860.

Ocenění

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 27, 28

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 a	1621/7,8,9	692	3 420,-	2 366 640,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
nádvoří				
dvůr	1621/17	206	3 420,-	704 520,-
Součet:		898		3 071 160,-

§ 28 odst. 6a – Pozemky drah, silnic, dálnic apod.

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K _i :	2,139
Koeficient prodejnosti K _p : (Bytové domy)	3,721

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha -	1621/32	163	2 250,-	4 050,0000	660 150,-
ostatní komunikace					

†) cena byla upravena na trojnásobek ceny uvedené v § 28 odstavci 1 upravené koef. 0,6

Součet cen všech typů pozemků: = **3 731 310,- Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **3 731 310,- Kč**

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Ruská 1240/17 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyně	9,80	1,00	9,80
pokoj	16,20	1,00	16,20
předsíň	10,00	1,00	10,00
WC	1,00	1,00	1,00
koupelna	2,70	1,00	2,70
spíž	1,50	1,00	1,50
sklepní kóje	3,50	0,10	0,35
	44,70		41,55

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):	50 734,- Kč/m ²

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) 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)	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. V okolí se nachází bytové domy, naproti areál nemocnice.

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	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
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	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

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,423$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): \quad 0,850 \times 1,000 \times 0,423 = \quad 0,360$$

$$\text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): \quad 50\,734,- \times 0,360 = \quad 18\,264,24 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 41,55 \times 18\,264,24 = \quad 758\,879,17 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	3 731 310,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	4 470 / 322 860	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	51 660,03 Kč	
			+ 51 660,03 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		810 539,20 Kč

Ruská 1240/17 – zjištěná cena: 810 539,20 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	44,70
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) 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)
Ruská			1 683 000,- Kč	44,00 m ²
1,00	1,00	0,90	34 425,- Kč	1,0
Ruská			2 337 500,- Kč	63,00 m ²
1,00	1,00	0,80	29 682,54 Kč	1,0
Ruská			1 742 500,- Kč	46,00 m ²
1,00	1,00	0,85	32 198,37 Kč	1,0
Ruská			2 201 500,- Kč	59,00 m ²
1,00	1,00	0,80	29 850,85 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	29 682,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	31 539,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	34 425,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	31 539,19 Kč
Množství:	× 44,70 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 409 800,- 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	3 731 310,- Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	810 540,- Kč	
Výnosová hodnota	1 200 000,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	1 005 270,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	1 005 270,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 409 800,- Kč	

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 140 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostočtyřicettisíc 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. 474/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1621/7

Katastrální mapa parcely 1621/7

