

Znalecký posudek č. 479/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1182/81 v objektu čp. 1182, ulice Sámova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1017 - 1023 , to vše na LV 7349 a 7350, 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 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1182/81 v objektu čp. 1182, ulice Sámova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1017 - 1023, to vše na LV 7349 a 7350, 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 7349 a LV 7350
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: 7349

List vlastnictví číslo: 7350

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+0 a nachází se v 1NP bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy, školská a sportovní zařízení. Technický stav jednotky před rekonstrukcí. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Sámova 1182/1 (81)
- 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) Sámova 1182/1 (81)

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží cihlového bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 0. Stav bytu původní, okna plastová, dveře plné a prosklené. Omítky ve špatném stavu napadené plísní, podlahy v pokojích velmi poškozené, vytápění centrální. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, s obklady. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 1660/896290.

Ocenění

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 27

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a	1017 -	2 050	5 910,-	12 115 500,-
nádvoří	1023			

Pozemky – zjištěná cena:

12 115 500,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Sámova 1182/1 (81) – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 16,60 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): 50 734,- 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) 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

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,850$$

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, 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

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 1,000$$

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	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I. Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
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 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

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,478$$

$$\begin{aligned} \text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): & \quad 0,850 \times 1,000 \times 0,478 = 0,406 \\ \text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): & \quad 50\,734,- \times 0,406 = 20\,598,- \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 16,60 \times 20\,598,- = 341\,926,80 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	12 115 500,– Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	1 660 / 896 290	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	22 438,86 Kč	
	+	22 438,86 Kč	
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	364 365,66 Kč	
Sámova 1182/1 (81) – zjištěná cena:			364 365,66 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 5 000,-Kč/měs až 8 000,-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 4500,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	16,60
b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	54 000,–
c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	675 000,–

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}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vršovická			1 266 500,– Kč	35,00 m2
1,00	1,00	0,80	28 948,57 Kč	1,0
U vršovického nádr.			1 445 000,– Kč	40,00 m2
1,00	1,00	0,80	28 900,– Kč	1,0
průměr cen realizovaných			26 000,– Kč	1,00 m2
1,00	1,00	0,90	23 400,– Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m2:	23 400,– Kč
Průměrná jednotková cena za m2 ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	27 082,86 Kč
Maximální jednotková cena za m2:	28 948,57 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m2:	27 082,86 Kč	
Množství:	×	16,60 m2
Porovnávací hodnota:	=	449 580,– 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	12 115 500,– Kč
---	------------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	364 370,– Kč
Výnosová hodnota	675 000,– Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	519 690,– Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	519 690,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	449 580,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
470 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistasedmdesáttisíc 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. 479/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1020

Katastrální mapa parcely 1020

