

Znalecký posudek č. 483/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1264/6 v objektu čp. 1264, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 9251 a 9250, 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 13 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1264/6 v objektu čp. 1264, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 9251 a 9250, 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 9251 a 9250, k.ú. Vršovice, obec Praha
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: 9251

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: 9250

Vlastníci:

1. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747
Beran Petr
Sokolovská 763/5, Brandýs Nad Labem-Stará Boleslav, Stará Boleslav, 250 01
Beranová Marie
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
2. Brodská Eva Podíl: 656/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
3. Broscheová Růžena Podíl: 634/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00

4. Casková Klára Podíl: 808/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
5. *Společné jmění manželů* Podíl: 810/41 747
Choděra Aleš Mgr.
Choděrová Hana Mgr.
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
6. Černá Aneta Podíl: 679/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
7. Doubravová Věra Podíl: 793/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
8. Frintová Helena Podíl: 794/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 656/41 747
Haken Miloslav
Hakenová Jarmila
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
10. Havelková Zuzana Podíl: 715/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
11. Hlavní město Praha Podíl: 111/383
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
12. *Společné jmění manželů* Podíl: 655/41 747
Hoffmann Vladimír
Hoffmannová Božena
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
13. Hollanová Eliška Dis. Podíl: 808/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
14. Houdek Jan Podíl: 679/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
15. *Společné jmění manželů* Podíl: 655/41 747
Hráský Ladislav
Hráská Eliška
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
16. Hudeček Martin Ing. Podíl: 715/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
17. Jand'ourek Stanislav Podíl: 366/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
18. Kalina Petr Podíl: 656/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
19. Kašťáková Marie Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00

20. Kaufner Jan Ing. Podíl: 1 062/41 747
K Veseláku 137, Velké Popovice, Brtnice, 251 69
21. *Společné jmění manželů* Podíl: 830/41 747
Knězek Martin Ing.
Kněžková Monika Ing.
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
22. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747
Kobos Luděk MUDr.
Kobosová Jitka
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
23. Kolářová Alena Podíl: 715/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
24. *Společné jmění manželů* Podíl: 835/41 747
Krásný Michal Ing.arch.
Krásná Andrea Mgr.
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
25. *Společné jmění manželů* Podíl: 666/41 747
Krejča Jaroslav
Krejčová Marie
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
26. *Společné jmění manželů* Podíl: 590/41 747
Kršek Miloš
Kršková Iveta
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
27. *Společné jmění manželů* Podíl: 810/41 747
Kvasnička Jiří
Kvasničková Hana
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
28. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747
Kyselý Josef
Kyselá Hana
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
29. Lank Marek Podíl: 1 100/41 747
Zahradní 3662/2, Jablonec nad Nisou, Jablonecké Paseky, 466 02
30. Loulová Olga Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
31. *Společné jmění manželů* Podíl: 655/41 747
Měchura Jan
Měchurová Jiřina
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
32. Medal Miroslav Podíl: 656/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
33. *Společné jmění manželů* Podíl: 810/41 747
Pensdorf Milan
Pensdorfová Vladimíra Mgr.

- Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
34. Piteráková Leona Podíl: 679/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
35. Rajnoch Jan Podíl: 710/41 747
Petrohradská 4/35, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
36. Stránská Zdenka Podíl: 679/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
37. SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE Podíl: 1 907/41 747
Sportovní 1266/19, Praha, Vršovice, 101 00
38. Syrová Zdeňka Podíl: 655/41 747
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
39. Šandová Alena Podíl: 451/41 747
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
40. *Společné jmění manželů* Podíl: 715/41 747
Viktora Ivo
Viktorová Klára
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+0 a nachází se v 2NP bytového domu s výtahem. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy, školská i zdravotnická zařízení, vršovická tržnice. 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) Sportovní 1264/6
- 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) Sportovní 1264/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží cihlového bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1+0. Vybavení bytu původní, podlaha v pokoji parketová, vytápění ústřední. Koupelna vybavena sprchovým koutem a umyvadlem, ve stavu před rekonstrukcí. Bytová jednotka vyžaduje kvůli dlouhodobému neužívání stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 255/41747.

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 pl.	1942/2	313	5 910,-	1 849 830,-
zastavěná pl.	1954/1	353	5 910,-	2 086 230,-
zastavěná pl.	1955	264	5 910,-	1 560 240,-
ost. pl.	1942/3 - 5	106	5 910,-	626 460,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Součet:		1 036		6 122 760,-

Pozemky – zjištěná cena: 6 122 760,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Sportovní 1264/6 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 25,50 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

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, školská a zdravotnická zařízení, vršovická tržnice.

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	II. Omezené	0,00

nemovitosti		
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	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. 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 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 V_{10} : 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,482

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,850 \times 1,000 \times 0,482 = 0,410$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $50\,734,- \times 0,410 = 20\,800,94 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $25,50 \times 20\,800,94 = 530\,423,97 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	6 122 760,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	255 / 41 747
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	37 399,19 Kč
	+	37 399,19 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	567 823,16 Kč

Sportovní 1264/6 – zjištěná cena: **567 823,16 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 6500,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
1+0		Kč/rok	72 000,-
b) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	900 000,-

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)
<i>K_{mista}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
průměr cen realizovaných			32 000,- Kč	1,00 m2
1,00	1,00	0,90	28 800,- Kč	1,0
přípotoční			1 351 500,- Kč	27,00 m2
1,00	1,00	0,60	30 033,33 Kč	1,0
sportovní			2 448 000,- Kč	72,00 m2
1,00	1,00	0,80	27 200,- Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m2:	27 200,- Kč
Průměrná jednotková cena za m2 ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	28 677,78 Kč
Maximální jednotková cena za m2:	30 033,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m2:	28 677,78 Kč
Množství:	× 25,50 m2
Porovnávací hodnota:	= 731 280,- 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	6 122 760,- Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	567 820,- Kč	
Výnosová hodnota	900 000,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	733 910,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	733 910,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		731 280,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
730 000,- Kč

Cena slovy: sedmsetřicettisíc 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. 483/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1942/2

Katastrální mapa parcely 1942/2

