

Znalecký posudek č. 648

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 657/25 v objektu čp.657, ulice Gruzínská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1392/1, to vše na LV 8641 a 8653, k.ú. Vršovice, obec Praha.

Objednatel posudku:

Úřad městské části
Praha 10
Vršovická 68
10138 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., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 9. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění cenou obvyklou u bytové jednotky č. 657/25 v objektu čp.657, ulice Gruzínská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1392/1, to vše na LV 8641 a 8653, k.ú. Vršovice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV 8641 a 8653, obec Praha, k.ú. Vršovice
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 8641

Vlastník:

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10

List vlastnictví číslo: 8653

Vlastník:

Hlavní město Praha Podíl: 9 441/62 474
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka se nachází v 1NP zděného bytového domu a má dispozici 2+1. Objekt má dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Slavia, nejbližší stanice metra je vzdálena 1,4km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Eden, fakultní nemocnici, lékárny, školská zařízení, sportovní zařízení - plavecký bazén, sportovní hala, atletický stadion, zimní stadion, fotbalová hřiště, Synot Tip Aréna. Technický stav budovy dobrý - fasáda, okna, vstupní dveře po rekonstrukci. Stav bytové jednotky po částečné rekonstrukci. Blížší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č.657/25
- c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- d) Ocenění výnosovou metodou
- e) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Praha 21

Popisy objektů

Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemky

Byt

b) Byt

1) Byt č.657/25

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav po částečné rekonstrukci, dveře plné, omítky po opravách, podlahy v pokojích nové - plovoucí podlaha, kuchyně, komora, předsíň, koupelna s wc - PVC krytina v horším stavu. Vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem standardního provedení (vana bez baterie), kuchyně nezřízená - přívody připraveny. Okna nová plastová. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 5 370/624 740.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 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 nádvoří	1392/1	178	3 420,-	608 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	1392/2	266	3 420,-	909 720,-
zastavěná plocha a nádvoří	1393/4	131	3 420,-	448 020,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
nádvoří				
ostatní plocha - jiná plocha	1393/7	132	3 420,-	451 440,-
Součet:		707		2 417 940,-

Pozemky – zjištěná cena: 2 417 940,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č.657/25 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

předsíň	4,30 m ²
pokoj 1	+ 23,00 m ²
pokoj 2	+ 12,30 m ²
koupelna a wc	+ 3,10 m ²
kuchyň	+ 10,50 m ²
spíž	+ 0,50 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	= 53,70 m²

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

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 241 664
Indexovaná prům. cena (IPC): 54 502,- Kč/m²

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

Poptávka, po bytech této kategorie, je v Praze nižší než nabídka.

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)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,900	

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

Poloha nemovitosti je v této části města dobrá. Docházková vzdálenost je k MHD krátká. V blízkosti se nachází restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Eden, fakultní nemocnice, lékárny, školy, parky, sportovní a rekreační zařízení.

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	IV. Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
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 ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,030	

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

Konstrukce jednotky je zděná. Základní příslušenství bytu je úplné, kuchyň připravena na zřízení.

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	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,734

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,900 \times 1,030 \times 0,734 = 0,680$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $54\,502,- \times 0,680 = 37\,061,36 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $53,70 \times 37\,061,36 = 1\,990\,195,03 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 2 417 940,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 5\,370 / 624\,740$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 20 783,59 Kč

+ 20 783,59 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 010 978,62 Kč

Byt č.657/25 – zjištěná cena:

2 010 978,62 Kč

c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

2+1

Výměra pronajaté plochy: 53,70 m²
Roční nájemné: 53,70 m² × 0,- Kč/m² = 120 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 48 000,- Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: 48 000,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 120 000,- Kč – 48 000,- Kč = 72 000,- Kč

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 900 000,- Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: A – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_p (CN): = 2 010 978,62 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,40 \times |CV - CN|$

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:

1 344 391,45 Kč

d) 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 na trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 9 000 - 11 000,-. Nabídka bytů k pronájmů je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	53,70
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	126 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	2 010 000,-
Náklady na provoz	RC × 1,00 %	Kč/rok	20 100,-
Náklady na údržbu	RC × 1,00 %	Kč/rok	20 100,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	40 200,-
Čisté výnosy	V = VC – N_R	Kč/rok	85 800,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800

Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	1 072 500,-
-------------------------	--------------	-----------	--------------------

e) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda srovnává relevantní nemovitosti jejichž prodej byl realizován na trhu nemovitostí. pokud byly jako podklad použity nabídkové ceny nemovitostí byla jejich nabídková cena upravena koeficientem 0,85. Pro metodu byly použity byty téže dispozice v téže lokalitě.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Gruzínská			2 320 000,- Kč	58,00 m ²
0,85	0,90	0,90	27 540,- Kč	1,0
Amurská			2 300 000,- Kč	57,00 m ²
0,85	0,90	0,90	27 781,58 Kč	1,0
Ruská			1 590 000,- Kč	61,00 m ²
1,00	1,00	1,00	26 065,57 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	26 065,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	27 129,05 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	27 781,58 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	27 129,05 Kč
Množství:	× 54,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 464 970,- Kč

C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena jako vážený průměr z cen zjištěných dle výše uvedených metod. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky bytu, které by mohly cenu obvyklou ovlivnit. Přesto je možné, že cena realizovaná v dražbě může být v případě zájmu více subjektů vyšší než cena odhadní.

Výnosová hodnota podle vyhlášky	1 344 390,- Kč
Výnosová hodnota	1 072 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 464 970,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 300 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřístatisíc Kč

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

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

Znalecká doložka

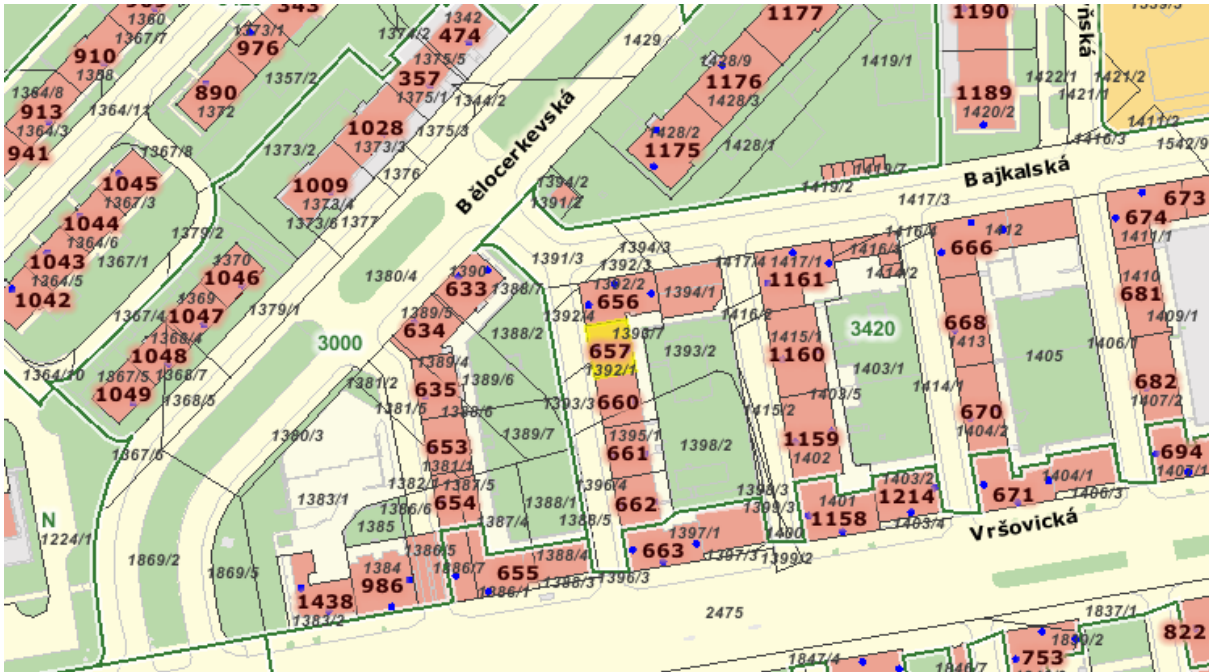
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 648 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh

Cenová mapa parcely 1392/1



Katastrální mapa parcely 1392/1



