

Znalecký posudek č. 477/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1232/20 v objektu čp. 1232, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 4, 5, 6, to vše na LV 8972 a 8973, 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 0 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

A.Nález

1.Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1232/20 v objektu čp. 1232, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 4, 5, 6 , to vše na LV 8973 a 8972, 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. 8972 a LV 8973
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: 8972

Vlastníci:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Chalupská Hana
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 314/17 477 |
| 2. Dlouhý Zbyněk
Školní 72, Dolní Bousov, 294 04 | Podíl: 314/17 477 |
| 3. Hejduk Petr
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 269/17 477 |
| 4. Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:</i>
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38 | Podíl: 27 523/34 954 |
| 5. Jícha Martin
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00 | Podíl: 629/34 954 |
| 6. Jindřišek Josef | Podíl: 623/34 954 |

- Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 100 00
7. *Společné jmění manželů* Podíl: 623/34 954
Jurák Daniel Mgr.
Juráková Tereza Ing.
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00
8. *Společné jmění manželů* Podíl: 313/17 477
Kmínek Karel
Všeradice č. evid. 4, 267 26
Kmínková Marie
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
9. Kolářik Michal Podíl: 307/17 477
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
10. Priclová Marie Podíl: 617/34 954
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00
11. Pšenička Ondřej Podíl: 313/17 477
Borošova 631/1, Praha, Háje, 149 00
12. Vašina Michal Podíl: 627/34 954
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00
13. Vokounová Zuzana Podíl: 326/17 477
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00

List vlastnictví číslo: 8973

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 2+1 a nachází se v 2NP bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy a areál Nemocnice Královské Vinohrady. 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) Ruská 1231/7
- 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 1232/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového bytového domu se zateplením. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plné a prosklené. Omítky ve špatném stavu, podlahy v pokojích velmi poškozené, vytápění centrální. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem - stav k celkové rekonstrukci. Kuchyně vybavená pouze sporákem. 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 6270/349540

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	1285/x	2 434	3 420,–	8 324 280,–

nádvoří

Pozemky – zjištěná cena:

8 324 280,– Kč

Byt

b)Byt

b.1)Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1)Ruská 1232/6 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
předsíň	12,30	1,00	12,30
koupelna	2,70	1,00	2,70
WC	0,90	1,00	0,90
spíž	1,40	1,00	1,40
kuchyně	10,00	1,00	10,00
pokoj	15,00	1,00	15,00
pokoj	19,20	1,00	19,20
sklepní kóje	1,20	0,10	0,12
	62,70		61,62

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, 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
8		
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	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 sklep ní 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	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

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,446

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,850 \times 1,000 \times 0,446 = 0,379$

Cena upravená (CU = IPC × I): $50\,734,- \times 0,379 = 19\,228,19 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): $61,62 \times 19\,228,19 = 1\,184\,841,07 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho

příslušenství

= 8 324 280,- Kč

Spoluvlastnický podíl:

× 6 270 / 349 540

Hodnota spoluvlastnického podílu:

= 149 319,78 Kč

+ 149 319,78 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:**= 1 334 160,85 Kč****Ruská 1232/6 – zjištěná cena:****1 334 160,85 Kč****b)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	62,80
b)Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	120 000,-
c)Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	1 500 000,-

c)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_{místa}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	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

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

Minimální jednotková cena za m2:	29 682,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m2 ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	31 539,19 Kč
Maximální jednotková cena za m2:	34 425,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m2:	31 539,19 Kč
Množství:	× 62,70 m2
Porovnávací hodnota:	= 1 977 510,– 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	8 324 280,– Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 334 160,– Kč
Výnosová hodnota	1 500 000,– Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	1 417 080,– Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	1 417 080,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 977 510,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 604 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetčtyřitisíce 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. 477/2012 znaleckého deníku.

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

E.Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1585/4

Katastrální mapa parcely 1585/4