

Znalecký posudek č. 510/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 807/9 v objektu čp. 807, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 9289 a 9288, 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

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 807/9 v objektu čp. 807, ulice Vladivostocká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 9289 a 9288, 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 9289 a 9288, obec Praha, k.ú. Vršovice
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: 9289

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: 9288

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Bartoňová Libuše
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | Podíl: 559/60 540 |
| 2. Belšánová Helena
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | Podíl: 527/60 540 |
| 3. Brožík Jaroslav Ing.
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | Podíl: 559/60 540 |
| 4. Cardová Ludmila
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | Podíl: 427/30 270 |

5. *Společné jmění manželů* Podíl: 257/20 180
Drbohlav Aleš Ing.
Drbohlavová Daniela
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
6. Hlavní město Praha Podíl: 3 658/5 045
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
7. Jarolím Viktor Ing. Podíl: 257/20 180
Hrdoňovice 75, Újezd pod Troskami, 512 63
8. Kasková Helena Podíl: 527/60 540
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00
9. Knapp Viktor Podíl: 257/20 180
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00
10. Krupička Petr MUDr. Podíl: 379/30 270
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00
11. Křesina Daniel Podíl: 709/121 080
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
12. Křesinová Andrea Podíl: 709/121 080
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
13. Lacinová Zora Podíl: 257/40 360
Šimůnkova 1594/10, Praha, Kobylisy, 182 00
14. Marková Marie Podíl: 559/60 540
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00
15. Mikešová Petra Podíl: 527/60 540
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
16. Panská Jana Podíl: 691/60 540
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00
17. *Společné jmění manželů* Podíl: 709/60 540
Poupa Miroslav
Poupová Michaela
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
18. *Společné jmění manželů* Podíl: 559/60 540
Prchal Jan
Prchalová Michaela
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
19. Příhodová Tereza Podíl: 59/5 045
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
20. Syslová Vlasta MUDr. Podíl: 709/60 540
Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00
21. *Společné jmění manželů* Podíl: 527/60 540
Škopán Petr

Vranovská 1976/28, Říčany, 251 01

Škopánová Dita

Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 22. | Štěrbová Jana | Podíl: 709/60 540 |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00 | |
| 23. | Vala Zbyněk Ing. | Podíl: 559/60 540 |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00 | |
| 24. | Vodička Ondřej | Podíl: 257/40 360 |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | |
| 25. | Vozka Lukáš | Podíl: 257/20 180 |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | |
| 26. | <i>Společné jmění manželů</i> | Podíl: 257/20 180 |
| | Vyskočil Jan | |
| | Vyskočilová Jana | |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | |
| 27. | Zavadová Helena | Podíl: 559/60 540 |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00 | |
| 28. | Zbořilová Dagmar | Podíl: 709/60 540 |
| | Vladivostocká 807/5, Praha, Vršovice, 100 00 | |

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. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V okolí bytové domy, sportovní a školská zařízení, koupaliště. Technický stav jednotky velmi špatná k celkové rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Vladivostocká 807/9
- 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) Vladivostocká 807/9

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 2+1. Byt je ve velmi špatném technickém stavu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem vybavení poškozené, k rekonstrukci. Kuchyně velmi zanedbaná se dřezem, odpojené vytápění, v pokoji parkety, WC taktéž k rekonstrukci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 527/60540.

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	1846/9 -	1 153	3 420,-	3 943 260,-
	13			
ostatní plocha	1841/4	392	3 420,-	1 340 640,-
Součet:		1 545		5 283 900,-

Pozemky – zjištěná cena:

5 283 900,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Vladivostocká 807/9 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

pokoj	19,39 m ²
předsíň	+ 5,46 m ²
koupelna a WC	+ 6,00 m ²
komora	+ 0,74 m ²
kuchyně	+ 6,11 m ²
pokoj	+ 15,00 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	= 52,70 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. V okolí se nachází bytové domy, sportovní zařízení, koupaliště.

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	V. Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05

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 ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,050	

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	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
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	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
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 V_{10} : 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,519

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,850 \times 1,050 \times 0,519 = 0,463$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $50\,734,- \times 0,463 = 23\,489,84 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $52,70 \times 23\,489,84 = 1\,237\,914,57 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	5 283 900,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	527 / 60 540	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	45 996,29 Kč	
			+ 45 996,29 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 283 910,86 Kč

Vladivostocká 807/9 – zjištěná cena: 1 283 910,86 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 10000,-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 7000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
1+2		Kč/rok	84 000,-
b) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	1 050 000,-

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_{místa}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vršovická			1 232 500,- Kč	35,00 m ²
1,00	1,00	0,90	31 692,86 Kč	1,0
Vršovická			2 590 800,- Kč	68,00 m ²
1,00	1,00	0,90	34 290,- Kč	1,0
Vršovická			2 125 000,- Kč	76,00 m ²
1,00	1,00	0,90	25 164,47 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	25 164,47 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	30 382,44 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	34 290,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	30 382,44 Kč
Množství:	× 52,70 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 601 150,- 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	5 283 900,- Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 283 910,- Kč	
Výnosová hodnota	1 050 000,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	1 166 960,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	1 105 320,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 601 150,- Kč	

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 310 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistadesettisíc 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. 510/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1846/13

Katastrální mapa parcely 1846/13

