

Znalecký posudek č. 515/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1461/11 v objektu čp.1461, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 7580 a 7579, 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. 1461/11 v objektu čp. 1461, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 7579 a 7980, 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 7580 a 7579, obec Praha, k.ú. Strašnice
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: 7580

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: 7579

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 2+kk a nachází se v 6NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V okolí bytové domy, školská zařízení, poliklinika. 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) Vršovická 1461/11
- 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) Vršovická 1461/11

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 2+kk. Byt není udržovaný, s umakartovým jádrem. Podlahy a omítky neudržované, okna původní. Byt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 4520/2835840.

Ocenění

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 27, 32

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 2 250,- Kč.
Cena je určena podle písm. a): Hlavní město Praha.

§27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1873/95 - 1873/101	5 573	3 000,-	16 719 000,-

§ 32 odst. 4 – Ostatní, jinde neuvedené pozemky

Koeficient prodejnosti K_p : 1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní koef.	sníž.	upravená	
ostatní plocha - jiná plocha	1873/98	36	2 250,-	0,06	135,0000	4 860,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/102	210	2 250,-	0,06	135,0000	28 350,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/104	219	2 250,-	0,06	135,0000	29 565,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/107	91	2 250,-	0,06	135,0000	12 285,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/109	103	2 250,-	0,06	135,0000	13 905,-
Součet:		659				88 965,-

Součet cen všech typů pozemků: = **16 807 965,- Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **16 807 965,- Kč**

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Vršovická 1461/11 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	21,50	1,00	21,50
předsíň	6,60	1,00	6,60
koupelna a WC	3,20	1,00	3,20
pokoj	8,40	1,00	8,40
komora	5,50	1,00	5,50
balkon	7,00	0,17	1,19
	52,20		46,39

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, školy, poliklinika.

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
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	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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 obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
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	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,7

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,500$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): \quad 0,850 \times 1,000 \times 0,500 = \quad 0,425$$

$$\text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): \quad 50\,734,- \times 0,425 = \quad 21\,561,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 46,39 \times 21\,561,95 = \quad \mathbf{1\,000\,258,86 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	16 807 965,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:		4 520 /	
	×	2 835 840	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	26 789,95 Kč	
			+ 26 789,95 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 027 048,81 Kč

Vršovická 1461/11 – zjištěná cena: 1 027 048,81 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 9000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
2+kk		Kč/rok	96 000,-
b) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	1 200 000,-

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}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	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

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

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:	× 46,40 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 409 750,- 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	16 807 965,- Kč
---	------------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 027 050,- Kč
Výnosová hodnota	1 200 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	1 113 530,- Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	1 113 530,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 409 750,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 212 000,- Kč**

Cena slovy: jedenmiliondvěstědvánácttisíc 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. 515/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1873/95

Katastrální mapa parcely 1873/95

