

Znalecký posudek č. 681/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1414/14 v objektu čp. 1414, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/25, 1873/26, 1873/27 a 1873/28, 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 14. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 14. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky bytové jednotky č. 1414/14 v objektu čp. 1414, ulice Taškentská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/25, 1873/26, 1873/27 a 1873/28, k.ú. Vršovice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV 9877 a LV 9878
údaje z prohlášení vlastníka
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 9878

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

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+1 a nachází se v 6NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD - V okolí se nachází bytové domy, restaurační zařízení, park, lékárny, zdravotnické zařízení, školská zařízení, sportovní zařízení. Bytový dům je panelový bez zateplení, původní okna. Technický stav jednotky špatný - k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 9877

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č. 1414/14
- 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 na LV číslo 9877

Byt

b) Byt

1) Byt č. 1414/14

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v jedenáctém nadzemním podlaží panelového bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plné, omítky ve špatném stavu, veškeré podlahové krytiny ve špatném stavu, vytápění ústřední. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem k výměně, jádro umakartové. Kuchyně podstandardní původní - ve stavu k výměně. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařizovacích předmětů. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 339/78992 .

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 9877 – § 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	1873/25	328	3 000,-	984 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1873/26	351	3 000,-	1 053 000,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1873/27	355	3 000,–	1 065 000,–
zastavěná plocha a nádvoří	1873/28	337	3 000,–	1 011 000,–
Součet:		1 371		4 113 000,–

Pozemky na LV číslo 9877 – zjištěná cena: 4 113 000,– Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č. 1414/14 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 33,90 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

Bytová jednotka se odprodává z majetku městské části. Poptávka, tohoto typu nemovitostí, je 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

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	0,00

5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	dopravní spojení 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

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	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
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	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	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

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

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

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,447

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,900 \times 1,030 \times 0,447 = 0,414$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $54\,502,- \times 0,414 = 22\,563,83 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $33,90 \times 22\,563,83 = 764\,913,84 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	4 113 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	$339 / 78\,992$	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	$17\,651,24 \text{ Kč}$	
			+ $17\,651,24 \text{ Kč}$
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			= $782\,565,08 \text{ Kč}$

Byt č. 1414/14 – zjištěná cena: **782 565,08 Kč**

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

1+1

Výměra pronajaté plochy: $50,90 \text{ m}^2$
 Roční nájemné: $50,90 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = 92\,000,- \text{ Kč}$

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:	36 800,- Kč
Odpočet ročního nájemného celkem:	36 800,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	92 000,- Kč – 36 800,- Kč	=	55 200,- Kč
Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti			
Míra kapitalizace: 8 %		/	8,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):			690 000,- 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): = 782 565,08 Kč

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

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 727 026,03 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 6 000 - 9 000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	33,90
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Obytné plochy			
1+1		Kč/rok	92 000,-
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:			
Uvedení do pronajímatelného stavu	N_J	Kč	50 000,-
d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	1 283 000,-
Náklady na provoz		Kč/rok	12 830,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	12 830,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	25 660,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	66 340,-
e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	$V / i - N_J$	Kč	779 250,-

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)
$K_{nabídky}$	K_{polohy}	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Uzbecká 2+1			2 490 000,- Kč	55,00 m ²
0,85	1,00	0,80	30 785,45 Kč	1,0
Tádžická 2+1			1 900 000,- Kč	57,00 m ²
0,85	1,00	0,90	25 500,- Kč	1,0
Oblouková 2+1			2 190 000,- Kč	54,00 m ²
0,85	1,00	0,80	27 577,78 Kč	1,0
Přípotoční 2+1			2 990 000,- Kč	53,00 m ²
0,85	1,00	0,80	38 362,26 Kč	1,0
Na louži 1+1			1 740 000,- Kč	45,00 m ²
0,85	1,00	0,80	26 293,33 Kč	1,0
Baškirská 1+1			1 699 000,- Kč	41,00 m ²
0,85	1,00	0,80	28 178,54 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{nabídky} \times K_{polohy} \times K_{vybav.})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	25 500,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	29 449,56 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	38 362,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29 449,56 Kč
Množství:	× 33,90 m ²
Porovnávací hodnota:	= 998 340,- 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	727 030,- Kč
Výnosová hodnota	779 250,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	998 340,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
840 000,- Kč

Cena slovy: osmsetčtyřicettisíc Kč

V Českých Budějovicích, 14. 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. 681/2013 znaleckého deníku.

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

