

Znalecký posudek č. 670/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1269/21 v objektu čp.1269, Kubánské nám., obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/11, 1625/12, 1625/13, to vše na LV 2163 a LV 2164, 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 12 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1269/21 v objektu čp.1269, Kubánské nám., obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/11, 1625/12, 1625/13, to vše na LV 2163 a LV 2164, 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 2163 a 2164, obec Praha, k.ú. Vršovice
snímek z KM a ortofotomapy
údaje z evidence městské části
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 9164

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: 9163

Vlastníci:

1. SJM Albrecht Vojtěch a Albrechtová Dana Podíl: 62/3 209
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
2. Alexanderová Květoslava Podíl: 617/32 090
Kubánské náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
3. Bebová Vlasta Podíl: 623/32 090
Kubánské Nám. 1269/8, Vršovice, 10100 Praha 10
4. SJM Bíla Pavel Mgr. a Bílová Jana RNDr. Podíl: 311/16 045
Kubánské náměstí 1269/8, Vršovice, 10000 Praha 10

5. Bobková Petra Podíl: 587/32 090
Pod Dědem 430, Beroun-Město, 26601 Beroun
6. Brumlová Kateřina Podíl: 312/16 045
Kolovratská 57/3, Strašnice, 10000 Praha 10
7. SJM Brunát Martin a Brunátová Petra Podíl: 59/3 209
Kubánské Náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
8. Daňková Anna Podíl: 147/16 045
Kodaňská 1399/75, Vršovice, 10100 Praha 10
9. Daňková Jaroslava Podíl: 147/16 045
náměstí Jiřího z Lobkovic 2246/8, Vinohrady, 13000 Praha 3
10. Eichlerová Eva Podíl: 117/6 418
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
11. SJM Hejna Bohumil a Hejnová Vlasta Podíl: 623/32 090
Kubánské nám. 1269/8, Vršovice, 10100 Praha 10
12. Hlavní město Praha Podíl: 4 747/16 045
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
13. SJM Holý Václav MUDr. a Holá Marie Ing. Podíl: 293/16 045
Kubánské náměstí 1269/8, Vršovice, 10000 Praha 10
14. *Společné jmění manželů* Podíl: 579/32 090
Janoch Miroslav
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
Janochová Jiřina
Chodovská 236/6, 36225 Nová Role
15. Jelínek Jakub Podíl: 579/32 090
Kubánské náměstí 1269/8, Vršovice, 10000 Praha 10
16. SJM Kobliha Zbyněk Ing. a Koblihová Jitka Podíl: 311/16 045
Měšetice 37, 25791 Sedlec-Prčice
17. SJM Kolář Petr Mgr. a Kolářová Tatiana Ing. Podíl: 293/16 045
Kubánské náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
18. Kolařík Otto Podíl: 293/16 045
Ke Kateřinkám 1409/13, Chodov, 14900 Praha 11
19. Kotrčová Alena Podíl: 293/16 045
Rohožnická 261, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 21
20. SJM Kuchta Michal a Kuchtová Daniela Podíl: 293/16 045
Kubánské Náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
21. Löbl Miroslav Podíl: 589/32 090
Na vysočanských vinicích 826/12, Vysočany, 19000 Praha 9
22. Loupalová Milada Podíl: 289/16 045
Kubánské náměstí 1269/8, Vršovice, 10000 Praha 10

23. SJM Maňák Bohumil a Maňáková Božena Podíl: 288/16 045
Kubánské Náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
24. Minařík Petr Podíl: 579/32 090
28. Pluku 907/40, Vršovice, 10000 Praha 10
25. Miškovský Miroslav Podíl: 312/16 045
Kubánské Nám. 1269/8, Vršovice, 10100 Praha 10
26. Nosek Miloslav Podíl: 637/32 090
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
27. Paggio Nikola Podíl: 289/16 045
Kubánské náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
28. SJM Pala Josef a Palová Lenka Podíl: 293/16 045
Kubánské Nám. 1269/8, Vršovice, 10100 Praha 10
29. Pražáková Hana Podíl: 289/16 045
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
30. Princ Martin Podíl: 577/32 090
Kubánské Náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
31. Sadílková Lucie Podíl: 579/32 090
Kubánské Nám. 1269/8, Vršovice, 10100 Praha 10
32. SJM Smékal Jiří a Smékalová Marie Podíl: 115/6 418
Kubánské Náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
33. SJM Staněk Václav a Staňková Alena Podíl: 312/16 045
Kubánské Náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
34. SJM Šlégr Stanislav a Šlégrová Miroslava Podíl: 288/16 045
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
35. Šmídová Dagmar Podíl: 125/6 418
Kubánské náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
36. Špinková Jaroslava Podíl: 591/32 090
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
37. SJM Tůma Tlamiča Martin a Tůmová Marcela Podíl: 291/16 045
Kubánské náměstí 1270/7, Vršovice, 10000 Praha 10
38. Turturro Zuzana Podíl: 587/32 090
Pod Valem 815, 25243 Průhonice
39. SJM Vojtíšek Zdeněk Doc. a Vojtíšková Daniela Podíl: 587/32 090
Černokostelecká 2790/36, Strašnice, 10000 Praha 10
40. *Společné jmění manželů* Podíl: 579/32 090
Zátka Radek
Kubánské náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10
Zátková Martina
Kubánské Náměstí 1268/9, Vršovice, 10000 Praha 10

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka se nachází v 3NP zděného bytového domu a má dispozici 2+1. Objekt má dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Kubánské náměstí, nejbližší stanice metra je vzdálena 1,3km. 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 v dobrém stavu, vstupní dveře po výměně, okna plastová po výměně. Stav bytové jednotky původní k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č. 1269/21
- 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. 1269/21

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se ve třetím nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav původní, dveře plné, okna dřevěná, omítky v horším stavu, podlahy v pokojích parkety, kuchyně a předsíň PVC krytina, komora, koupelna a wc dlažba. Vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardním provedení, kuchyně pouze částečně zařízená. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 5790/320900

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	1625/10	244	3 770,–	919 880,–
zastavěná plocha a nádvoří	1625/11	248	3 770,–	934 960,–
zastavěná plocha a nádvoří	1625/12	249	3 770,–	938 730,–

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
nádvoří zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr	1625/14	287	3 770,-	1 081 990,-
Součet:		1 028		3 875 560,-

Pozemky – zjištěná cena: 3 875 560,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č. 1269/21 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň	8,90 m ²
pokoj 1	+ 18,60 m ²
pokoj 2	+ 14,10 m ²
předsíň	+ 11,30 m ²
wc	+ 1,00 m ²
koupelna	+ 2,60 m ²
spíž	+ 1,40 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	= 57,90 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

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 + ∑ _{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

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 1,030$$

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

Konstrukce jednotky je zděná. Příslušenství bytu úplné původní - k rekonstrukci. Kuchyně bez nábytku..

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	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
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: B - stáří od 20 do 30 let včetně

$$\text{Hodnota koeficientu } (s) \text{ pro úpravu } V_{10}: \quad 0,9$$

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,638$$

$$\begin{aligned} \text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_v): & \quad 0,900 \times 1,030 \times 0,638 = \quad 0,591 \\ \text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): & \quad 54\,502,- \times 0,591 = \quad 32\,210,68 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 57,90 \times 32\,210,68 = \quad 1\,864\,998,37 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	3 875 560,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	5 790 / 320 900	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	69 926,74 Kč	
			+
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		69 926,74 Kč
			= 1 934 925,11 Kč

Byt č. 1269/21 – zjištěná cena: 1 934 925,11 Kč

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

2+1

Výměra pronajaté plochy:	57,90 m ²		
Roční nájemné:	57,90 m ² × 0,- Kč/m ²	=	126 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %:			50 400,- Kč
Odpočet ročního nájemného celkem:			50 400,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:	126 000,- Kč – 50 400,- Kč	=	75 600,- Kč
Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti			
Míra kapitalizace: 8 %		/	8,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):			945 000,- 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):	=	1 934 925,11 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,40 × CV – CN		

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 1 340 970,04 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 8 000 - 10000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	57,90
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
2+1		Kč/rok	126 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	1 934 000,-
Časová cena	C	Kč	0,-

Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	19 340,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	19 340,-
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	0,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	38 680,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	87 320,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V/i	Kč	1 091 500,-

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)
$K_{nabídky}$	K_{polohy}	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Karpatská 2+1			3 200 000,- Kč	56,00 m ²
0,85	0,90	0,80	34 971,43 Kč	1,0
Karpatská 2+1			2 690 000,- Kč	56,00 m ²
0,85	1,00	0,80	32 664,29 Kč	1,0
Karpatská 2+1			3 200 000,- Kč	60,00 m ²
0,85	0,90	0,80	32 640,- Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 32 640,- Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 33 425,24 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 34 971,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 33 425,24 Kč
 Množství: \times 57,90 m²
Porovnávací hodnota: = 1 935 320,- 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	1 340 970,- Kč
Výnosová hodnota	1 091 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 935 320,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 460 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistašedesáttisíc 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. 670/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh

Fotodokumentace

