

Znalecký posudek č. 650/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 493/29 v objektu čp. 493, ulice Chotutická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/242, to vše na LV 2995 a 2994, k.ú. Malešice, 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 11. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 11. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 493/29 v objektu čp. 493, ulice Chotutická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 806/242, to vše na LV 2995 a 2994, k.ú. Malešice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 2995 a LV 2994
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Malešice (732451)

List vlastnictví číslo: 2994

Vlastník:

Hlavní město Praha Podíl: 1 447/22 836
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: 2995

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 3 + 1 a nachází se ve 1NP zděného bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V blízkosti se nachází autobusové zastávky Hostýnská a Plaňanská, nejbližší stanice metra je od nemovitosti vzdálená 1,4 km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, polikliniku, lékárny, školská zařízení, park, sportovní zařízení. Stav po částečné rekonstrukci - vstupní dveře, okna a dříve i fasáda. Stav bytové jednotky a bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č.493/29
- 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 10

Popisy objektů

Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemky

Byt

b) Byt

1) Byt č.493/29

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 3 + 1. Stav bytu po částečné rekonstrukci, dveře plné, okna nová plastová, omítky ve slušném stavu. Podlahy v pokojích parkety - pěkný stav, předsíň a kuchyně PVC krytina, wc a koupelna dlažba. Vytápění ústřední. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem standardní úrovně. Kuchyně v zachovalém stavu - sporák, dřez. Technický stav bytové jednotky vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy včetně částečné modernizace zařizovacích předmětů. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 6770/228360.

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	806/242	141	3 000,-	423 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	806/243	229	3 000,-	687 000,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
nádvoří				
zastavěná plocha a nádvoří	806/244	239	3 000,–	717 000,–
ostatní plocha - zeleň	806/545	112	3 000,–	336 000,–
ostatní plocha - zeleň	806/791	17	3 000,–	51 000,–
ostatní plocha - zeleň	806/877	44	3 000,–	132 000,–
ostatní plocha - zeleň	806/878	237	3 000,–	711 000,–
Součet:		1 019		3 057 000,–

Pozemky – zjištěná cena: 3 057 000,– Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č.493/29 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
předsíň	8,10	1,00	8,10
koupelna	2,40	1,00	2,40
wc	0,90	1,00	0,90
kuchyň	7,00	1,00	7,00
pokoj 1	16,80	1,00	16,80
pokoj 2	13,70	1,00	13,70
pokoj 3	18,80	1,00	18,80
balkon	2,70	0,17	0,46
	70,40		68,16

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): 48 954,– Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Bytová jednotka se odprodává z majetku města. Poptávka tohoto typu nemovitostí 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 ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,900	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Poloha v rámci města příznivá se zázemím největšího parku Prahy 10 - Malešický park. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V blízkosti se nachází autobusová zastávka Hostýnská a zastávka Plaňanská, nejbližší stanice metra je od nemovitosti vzdálená 1,4 km. V okolí nalezneme bytové domy, park, restaurační zařízení, obchodní zařízení, polikliniku, lékárny, školská zařízení, sportovní zařízení - atletický ovál, multisportovní hřiště, fotbalová hřiště, tenisové kurty.

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

Konstrukce jednotky je zděná. Příslušenství bytu je úplné (kuchyň, koupelna s vanou, wc) ve standardním stavu. Bytový dům prošel výměnou oken, vstupních dveří a dříve i rekonstrukcí fasády - již horší stav.

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	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	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad	0,85*

provedení menších stavebních úprav)

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,826

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,900 \times 1,050 \times 0,826 = 0,781$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $48\,954,- \times 0,781 = 38\,233,07 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): $68,16 \times 38\,233,07 = 2\,605\,966,05 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 3 057 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 6\,770 / 228\,360$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 90 628,35 Kč

+ 90 628,35 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 696 594,40 Kč

Byt č.493/29 – zjištěná cena: 2 696 594,40 Kč

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

3+1

Výměra pronajaté plochy: 70,00 m²

Roční nájemné: $70,00 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = 144\,000,- \text{ Kč}$

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 57 600,- Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: 57 600,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: $144\,000,- \text{ Kč} - 57\,600,- \text{ Kč} = 86\,400,- \text{ Kč}$

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 1 080 000,- 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): = 2 696 594,40 Kč

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

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 1 726 637,76 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 9 000 - 12 000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	70,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
3+1		Kč/rok	144 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	2 696 000,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	26 960,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	26 960,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	53 920,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	90 080,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V / i	Kč	1 286 860,-

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_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Chotouňská			2 199 000,- Kč	54,00
0,85	1,00	0,90	31 152,50 Kč	1,0
Chotutická			1 850 000,- Kč	52,00
0,85	1,00	0,90	27 216,35 Kč	1,0
Nad vodovodem			1 300 000,- Kč	51,00
0,85	1,00	0,90	19 500,- Kč	1,0
U krbu			1 995 000,- Kč	54,00
0,85	1,00	0,90	28 262,50 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena: 19 500,- Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 26 532,84 Kč
 Maximální jednotková cena: 31 152,50 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 26 532,84 Kč
 Množství: \times 70,00
Porovnávací hodnota: = 1 857 300,- 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	1 726 640,- Kč
Výnosová hodnota	1 286 860,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 857 300,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 625 000,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionšestsetdvacetpěttisíc Kč

V Českých Budějovicích, 11. 8. 2013

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

Znalecká doložka

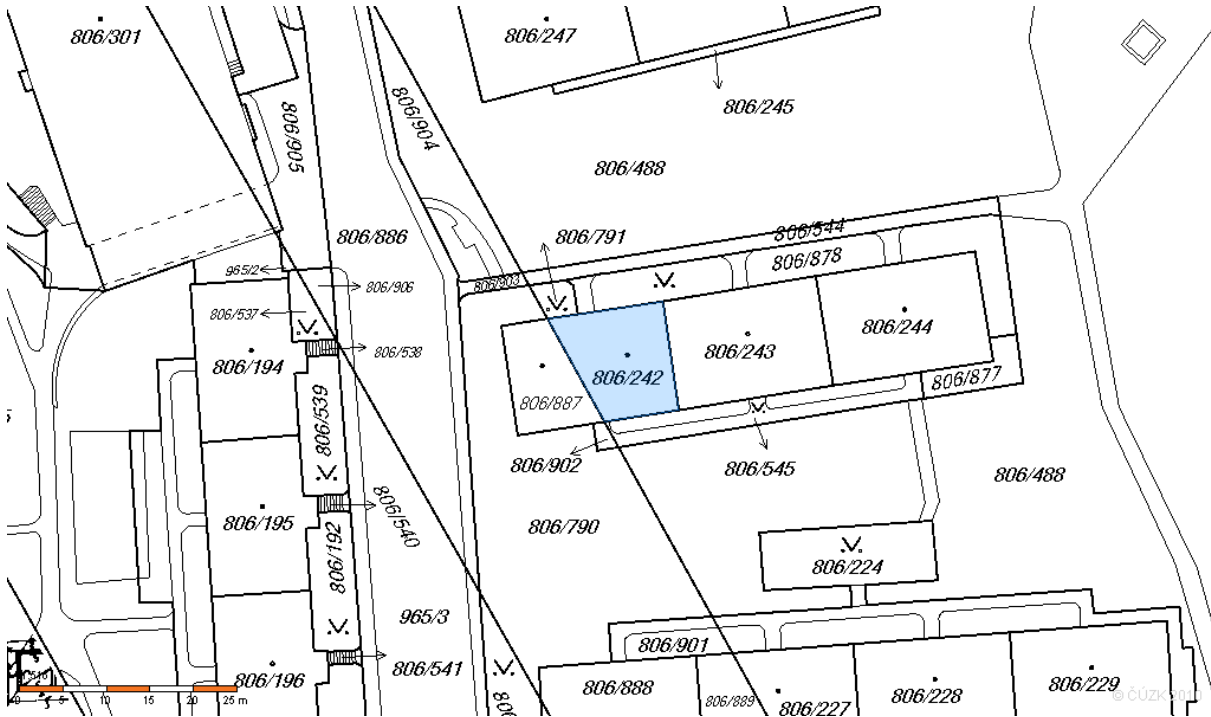
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 650/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 806/24



Cenová mapa parcely 806/242

