

Znalecký posudek č. 671/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1274/59 v objektu čp.1274, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1625/9, to vše na LV 7157 a LV 7158, 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 14 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1274/59 v objektu čp.1274, ulice Litevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/6, 1625/7, 1625/8, 1625/9, to vše na LV 7157 a LV 7158, 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 7157 a 7158, 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: 7158

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: 7157

Vlastníci:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. SJM Bača Štefan a Bačová Irena
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10 | Podíl: 62/4 347 |
| 2. Broda Vladimír
Kubánské nám. 1271/5, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 583/43 470 |
| 3. Březinová Martina Ing.
č.p. 19, 39181 Řípec | Podíl: 89/6 210 |
| 4. SJM Bým Vladislav Ing. a Býmová Alexandra
Studentská 1607, 51101 Turnov | Podíl: 617/43 470 |
| 5. Časta Zdeněk | Podíl: 697/43 470 |

- Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
6. SJM Česal Miloslav a Česalová Marcela Podíl: 697/43 470
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
 7. Fiala Jiří Podíl: 62/4 347
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
 8. Ficek František Podíl: 13/966
Kubánské nám. 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
 9. Halašková Jolana Mgr. Podíl: 298/21 735
U Potůčku 360, Hradiště, 39701 Písek
 10. SJM Häusler Aleš a Häuslerová Eva Podíl: 298/21 735
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
 11. Hladík Jaroslav Podíl: 97/7 245
Kubánské náměstí 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
 12. Hlavní město Praha Podíl: 13 007/43 470
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 Hronovský Vladislav MUDr. CSc. a Hronovská Zdeňka Podíl: 583/43 470
Kubánské Náměstí 1271/5, Vršovice, 10100 Praha 10
 14. SJM Imrych Robert Mgr. a Imrychová Milena Mgr. Podíl: 631/43 470
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
 15. Jadrný Jakub Podíl: 13/966
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
 16. Janoušek Lukáš Ing. Podíl: 13/1 932
Nivy č.ev. 96, 36225 Děpoltovice
 17. Janoušková Anna Podíl: 13/966
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
 18. Janoušková Dana JUDr. Podíl: 13/1 932
Kubánské Náměstí 1272/4, Vršovice, 10000 Praha 10
 19. Jiráček Michal Podíl: 97/14 490
Kubánské náměstí 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
 20. Jiráčková Helena Podíl: 97/14 490
Kubánské náměstí 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
 21. Jirásková Ivana Podíl: 697/43 470
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
 22. Klanicová Bohuslava Podíl: 13/966
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
 23. Kolářová Zuzana Podíl: 697/43 470
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
 24. Krábková Alena Podíl: 191/14 490
Kubánské nám. 1271/5, Vršovice, 10100 Praha 10

25. Krejčí Michael Podíl: 631/43 470
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
26. Krestová Irena Podíl: 13/966
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
27. Lahner Bořivoj Podíl: 13/1 932
Josefa Maštálka 2019, 47001 Česká Lípa
28. Lahnerová Ladislava Podíl: 13/1 932
Josefa Maštálka 2019, 47001 Česká Lípa
29. Landová Anna Podíl: 191/14 490
Kubánské nám. 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
30. Lokaj Michal Mgr. Podíl: 697/43 470
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
31. Mašková Pavlína MVDr. Podíl: 62/4 347
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
32. SJM Nelhübel Josef a Nelhübelová Zuzanka Podíl: 13/966
Kubánské Náměstí 1272/4, Vršovice, 10000 Praha 10
33. *Společné jmění manželů* Podíl: 631/43 470
Novák Filip
Stará Cesta 15/12, Braník, 14700 Praha 4
Nováková Alexandra Ing.
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
34. Pícha Tomáš Podíl: 62/4 347
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
35. SJM Platil František a Platilová Marie Podíl: 13/966
Kubánské náměstí 1272/4, Vršovice, 10000 Praha 10
36. Potočná Jiřinka Podíl: 631/43 470
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
37. Příhodová Helena Podíl: 298/21 735
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
38. Sálík Vladimír Ing. Podíl: 296/21 735
Kubánské náměstí 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
39. Skokanová Helena Podíl: 59/4 347
Na viničních horách 498/23, Dejvice, 16000 Praha 6
40. SJM Sluka Rostislav a Sluková Zuzana Podíl: 613/43 470
Kubánské nám. 1271/5, Vršovice, 10000 Praha 10
41. Sojková Lenka Podíl: 104/7 245
Kodaňská 1459/48, Vršovice, 10100 Praha 10
42. Šamšová Dagmar Podíl: 13/966
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
43. Šmejkalová Lucie Podíl: 13/966
č.p. 88, 28146 Horní Kruty
44. Tomášková Zdenka Podíl: 298/21 735

- Kubánské Náměstí 1272/4, Vršovice, 10000 Praha 10
45. Topolová Karolína Mgr. Podíl: 298/21 735
Na pokraji 540/2, Prosek, 19000 Praha 9
46. Tošovská Libuše Podíl: 13/966
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
47. Tůmová Jana Podíl: 298/21 735
Litevská 1274/4, Vršovice, 10000 Praha 10
48. Vanšurová Ludmila Podíl: 44/3 105
Valentova 1744/4, Chodov, 14900 Praha 11
49. Vašáková Jana Podíl: 631/43 470
Manželů Dostálových 1213, Kyje, 19800 Praha 14
50. Vejvodová Danuše Podíl: 13/966
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
51. Vlk Vladimír Ing. Podíl: 631/43 470
Kubánské náměstí 1272/4, Vršovice, 10000 Praha 10
52. Vosyka Luboš JUDr. Podíl: 62/4 347
Zázvorkova 2006/8, Stodůlky, 15500 Praha 13
53. SJM Záknavský Alois a Záknavská Jiřina Podíl: 13/966
Litevská 1273/2, Vršovice, 10000 Praha 10
54. Žižalová Alena Podíl: 5/378
Haberfeldova 2220/23, Břevnov, 16900 Praha 6

5. Dokumentace a skutečnost

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka se nachází v 6NP 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. 1274/59

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. 1274/59

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v šestém nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav původní, dveře plné, okna dřevěná, omítky ve velmi špatném stavu, podlahy v pokojích parkety, kuchyně a předsíň PVC krytina, koupelna a wc dlažba. Vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardním provedení, kuchyně pouze částečně zařízená, k úplné rekonstrukci. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 6310/434700.

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 - společný dvůr	1625/5	323	4 450,-	1 437 350,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/6	247	4 450,-	1 099 150,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1625/7	263	4 450,-	1 170 350,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/8	238	4 450,-	1 059 100,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/9	240	4 450,-	1 068 000,-
Součet:		1 311		5 833 950,-

Pozemky – zjištěná cena: 5 833 950,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č. 1274/59 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 63,10 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 + $\sum_{i=1}^3 T_i$): 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,	II. Bez vlivu	0,00

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

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

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

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

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

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

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

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $63,10 \times 32\,210,68 = 2\,032\,493,91 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 5 833 950,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{6\,310}{434\,700}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 84 684,21 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: $+ \frac{84\,684,21 \text{ Kč}}{= 2\,117\,178,12 \text{ Kč}}$

Byt č. 1274/59 – zjištěná cena: 2 117 178,12 Kč

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

2+1

Výměra pronajaté plochy: 63,10 m²
Roční nájemné: 63,10 m² × 0,- Kč/m² = 132 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 52 800,- Kč
Odpočet ročního nájemného celkem: 52 800,- Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 132 000,- Kč - 52 800,- Kč = 79 200,- Kč
 Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti
 Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 990 000,- 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): = 2 117 178,12 Kč
 Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,40 × | CV - CN |

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 1 440 871,25 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 pronájmů je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímáných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	57,90
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
2+1		Kč/rok	132 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	1 950 000,-
Časová cena	C	Kč	0,-
Náklady na provoz	RC × 1,00 %	Kč/rok	19 500,-
Náklady na údržbu	RC × 1,00 %	Kč/rok	19 500,-
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	39 000,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	93 000,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V / i	Kč	1 162 500,-

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

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

Minimální jednotková cena za m ² :	32 640,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	33 425,24 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	34 971,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	33 425,24 Kč
Množství:	× 63,10 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 109 130,- 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	1 440 870,- Kč
Výnosová hodnota	1 162 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 109 130,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 340 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistačtyřicettisíc 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. 671/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh



