

Znalecký posudek č. 685/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 435/07 v objektu čp. 435, ulice Na Míčánkách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 780, to vše na LV 9460 a LV 9461, 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 6. 8. 2013 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 6. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění cenou obvyklou u bytové jednotky bytové jednotky č. 435/07 v objektu čp. 435, ulice Na Míčánkách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 780, to vše na LV 9460 a LV 9461, k.ú. Vršovice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování

výpis z KN LV 9460 a LV 9461, obec Praha, k.ú. Vršovice
snímek z KM a ortofotomapy
údaje z prohlášení vlastníka
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 9460

Vlastníci:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Cuc Antonín
Na Míčánkách 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 366/17 795 |
| 2. Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:</i>
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10 | Podíl: 3 021/17 795 |
| 3. Hynek Jaromír
Raisova 408/6, Bubeneč, 16000 Praha 6 | Podíl: 94/3 559 |
| 4. Jelínek Ondřej
Ruská 970/90, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 694/17 795 |
| 5. Keller Jiří
Na Míčánkách 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 487/17 795 |
| 6. SJM Kočovský Miroslav a Kočovská Daniela
Na Míčánkách 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 723/17 795 |
| 7. Kolář Jan
Na Míčánkách 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 567/17 795 |

8. *Společné jmění manželů* Podíl: 115/3 559
Král Josef
Nová Ves 16, 39501 Důl
Králová Marie
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
9. Krůta Jan Podíl: 523/17 795
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
10. Musilová Tereza Ing. arch. Podíl: 94/3 559
Sídliště Svákov 707, Soběslav III, 39201 Soběslav
11. Nikolský Vladimír Podíl: 633/17 795
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
12. SJM Nozar Jaroslav Ing. a Nozarová Milena Ing. Podíl: 137/3 559
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
13. Peng Li Jun Podíl: 521/3 559
Stropnická 1239/6, Kyje, 19800 Praha 14
14. SJM Platil Jaroslav a Platilová Gabriela Podíl: 195/3 559
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
15. Polívka František Podíl: 567/17 795
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
16. Real 3 a.s. Podíl: 3 056/17 795
Murmanská 1475/4, Vršovice, 10000 Praha 10
17. Škotyová Dagmar Podíl: 386/17 795
Hradešínská 2161/45, Vinohrady, 10100 Praha 10
18. Uhlířová Jaroslava Podíl: 523/17 795
Na Míčáncích 435/1, Vršovice, 10100 Praha 10
19. Zeman František Podíl: 469/35 590
Přibyslavská 1012/5, Žižkov, 13000 Praha 3
20. Zeman Martin Podíl: 469/35 590
sídliště Pod Kasárny 967, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec

List vlastnictví číslo: 9461

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 se nachází v 2NP zděného bytového domu a má dispozici 1+1. Objekt má dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. V blízkosti se nachází autobusová zastávka Bělocerkevská a zastávka Na Míčánkách, nejbližší stanice metra je ve vzdálenosti 1,2km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Flora, fakultní nemocnici, lékárny, školská zařízení, parky. Technický stav budovy i jednotky k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 9460

Byt

- b) Byt
 - 1) byt č.435/07
- 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

Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 9460

Byt

b) Byt

1) byt č.435/07

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1 s vysokými stropy. Stavem a stářím určena k rekonstrukci, dveře plné, omítky ve špatném stavu, podlahy v pokojích parkety, wc a přesíň dlaždice, vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardní úrovni, kuchyně bez vybavení. Okna stará dřevěná, balkón ve velmi špatném stavu K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 442/17795.

Ocenění

Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 9460 – § 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	780	488	8 880,-	4 333 440,-

Pozemky na LV číslo 9460 – zjištěná cena:

4 333 440,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) byt č.295/11 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 44,20 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 k MHD je v této lokalitě krátká. V blízkosti se nachází restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Flora, fakultní nemocnice, lékárny, školy, parky.

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	I. Špatné	-0,02
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

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 1,010$$

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

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	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
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	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 V₁₀: 0,8

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,588$$

$$\begin{aligned} \text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_v): & \quad 0,900 \times 1,010 \times 0,588 = \quad 0,534 \\ \text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): & \quad 54\,502,- \times 0,534 = \quad 29\,104,07 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 44,20 \times 29\,104,07 = \quad \mathbf{1\,286\,399,89 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemku} = 4\,333\,440,- \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \quad \times \quad 442 / 17\,795$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 107\,635,88 \text{ Kč}$$

$$+ \quad 107\,635,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} = \quad \mathbf{1\,394\,035,77 \text{ Kč}}$$

$$\text{byt č.295/11 – zjištěná cena:} \quad \mathbf{1\,394\,035,77 \text{ Kč}}$$

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

1+1

$$\text{Výměra pronajaté plochy:} \quad 44,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Roční nájemné:} \quad 44,20 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = \quad \mathbf{96\,000,- \text{ Kč}}$$

Snížení ročního nájemného:

$$\text{Snížení nájemného o 40 \%:} \quad \underline{\quad 38\,400,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Odpočet ročního nájemného celkem:} \quad \mathbf{38\,400,- \text{ Kč}}$$

Výpočet výnosové ceny:

$$\text{Upravené roční nájemné:} \quad 96\,000,- \text{ Kč} - 38\,400,- \text{ Kč} = \quad 57\,600,- \text{ Kč}$$

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 %

/ 8,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):

720 000,- 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): = 1 394 035,77 Kč

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

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:

989 614,31 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 6500 - 9 000.-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímáných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	44,20
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Obytné plochy			
1+1		Kč/rok	96 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	1 394 000,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	13 940,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	13 940,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	27 880,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	68 120,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V / i	Kč	851 500,-

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)
$K_{nabídky}$	$K_{polohový}$	$K_{vzbav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
28. pluku			2 350 000,- Kč	55,00 m ²
0,85	0,90	0,85	27 783,41 Kč	1,0
28. pluku			2 300 000,- Kč	58,00 m ²
0,85	1,00	0,85	28 650,86 Kč	1,0

28. pluku			2 650 000,- Kč	47,00 m ²
0,85	0,90	0,85	36 663,03 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	27 783,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	31 032,43 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	36 663,03 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	31 032,43 Kč
Množství:	× 44,20 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 371 630,- 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	989 610,- Kč
Výnosová hodnota	851 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 371 630,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 100 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostotisíc Kč

V Českých Budějovicích, 6. 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. 685/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh



Katastrální mapa parcely 780



Cenová mapa parcely 780

