

Znalecký posudek č. 674/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1264/4 v objektu čp. 1264, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1942/3, 1942/4, 1942/5, 1954/1 a 1955 to vše na LV 1950 a 1951, 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:

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

Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 14. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1264/4 v objektu čp. 1264, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1942/2, 1942/3, 1942/4, 1942/5, 1954/1 a 1955 to vše na LV 1950 a 1951, 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 1950 a LV 1951
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: 9250

Vlastníci:

1. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747
Beran Petr
Sokolovská 763/5, Stará Boleslav, 25001 Brandýs Nad Labem-Stará Boleslav
Beranová Marie
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
2. *Společné jmění manželů* Podíl: 576/41 747
Blažek Jan
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
Blažková Stanislava
K Fialce 736/26, Stodůlky, 15500 Praha 13
3. SJM Boďa Jaroslav a Boďová Kateřina Podíl: 643/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
4. Brodská Eva Podíl: 656/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
5. Broscheová Růžena Podíl: 634/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10

6. Casková Klára Podíl: 808/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
7. SJM Choděra Aleš Mgr. a Choděrová Hana Mgr. Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
8. Čermáková Olga Podíl: 483/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
9. Černá Aneta Podíl: 679/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
10. Černá Krychová Irena Podíl: 658/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
11. Doubravová Věra Podíl: 793/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
12. Fliegelová Hana Podíl: 255/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
13. Frintová Helena Podíl: 794/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
14. SJM Haken Miloslav a Hakenová Jarmila Podíl: 656/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
15. Havelková Zuzana Podíl: 715/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
16. Hlavní město Praha Podíl: 5 228/41 747
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
17. Hoffmann Petr Podíl: 655/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
18. Hollanová Eliška Dis. Podíl: 808/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
19. Houdek Jan Podíl: 679/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
20. SJM Hráský Ladislav a Hráská Eliška Podíl: 655/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
21. Hudeček Martin Ing. Podíl: 715/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
22. Ignatieva Irina Podíl: 233/41 747
Na dolnici 182, Stodůlky, 15500 Praha 13
23. Impseil Martin Podíl: 483/41 747
Na Strži 1199/49, Krč, 14000 Praha 4
24. Jand'ourek Stanislav Podíl: 366/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
25. Kalina Petr Podíl: 656/41 747

- Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
26. Kaufner Jan Ing. Podíl: 1 062/41 747
K Veseláku 137, Brtnice, 25169 Velké Popovice
 27. SJM Knězek Martin Ing. a Kněžková Monika Ing. Podíl: 830/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
 28. SJM Kobos Luděk MUDr. a Kobosová Jitka Podíl: 808/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 29. SJM Kohák Radek a Koháková Šárka Podíl: 756/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
 30. Kolářová Alena Podíl: 715/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 31. SJM Kraft Robert a Kraftová Kamila Podíl: 586/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
 32. SJM Krásný Michal Ing.arch. a Krásná Andrea Mgr. Podíl: 835/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
 33. SJM Krejča Jaroslav a Krejčová Marie Podíl: 666/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
 34. SJM Kršek Miloš a Kršková Iveta Podíl: 590/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
 35. SJM Kvasnička Jiří a Kvasničková Hana Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 36. SJM Kyselý Josef a Kyselá Hana Podíl: 808/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 37. Lank Marek Podíl: 1 100/41 747
Zahradní 3662/2, Jablonecké Paseky, 46602 Jablonec nad Nisou
 38. Loulová Olga Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 39. Lukešová Miroslava Podíl: 679/41 747
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10
 40. SJM Měchura Jan a Měchurová Jiřina Podíl: 655/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
 41. Medal Miroslav Podíl: 656/41 747
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10
 42. Milstein Robert Podíl: 233/41 747
Fideliolaan 11, 1183 PG Amstelveen, Nizozemsko
 43. Pavelková Soňa Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 44. SJM Pensdorf Milan a Pensdorfová Vladimíra Mgr. Podíl: 810/41 747
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10
 45. Piteráková Leona Podíl: 679/41 747
Mezivrší 1813/6, Braník, 14700 Praha 4

- | | |
|--|---------------------|
| 46. Rajnoch Jan
Petrohradská 4/35, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 710/41 747 |
| 47. Stránská Zdenka
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 679/41 747 |
| 48. SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE
Sportovní 1266/19, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 1 907/41 747 |
| 49. Syrová Zdeňka
Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 655/41 747 |
| 50. Šandová Alena
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 451/41 747 |
| 51. Šimečková Alena
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 643/41 747 |
| 52. SJM Viktora Ivo a Viktorová Klára
Přípotoční 1266/1, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 715/41 747 |
| 53. Zahradníková Jitka
Sportovní 1264/6, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 643/41 747 |

List vlastnictví číslo: 9251

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 2+1 a nachází se v 2NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD - autobusová zastávka Koh-i-noor, tramvajová zastávka Bohemians. Mimo trasy metra. Vlaková stanice Praha - Vršovice je od bytového domu cca 450 m. V okolí se nachází bytové domy, restaurační zařízení, park, lékárny, zdravotnické zařízení, školská zařízení, sportovní zařízení. Stav bytového domu po rekonstrukci vnějších omítek a výměně oken. Technický stav dobrý. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
- 1) Pozemky

Byt

b) Byt

1) Byt č.1264/4

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.1264/4

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav bytu původní, okna plastová, dveře plné, omítky v horším stavu, podlaha v pokoji parketová, v předsíně dlažba, vytápění ústřední. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem. Kuchyně původní, zachovalá, zařízení vzhledem k stáří podléhá morálnímu opotřebení. Technický stav bytové jednotky dobrý, vyžaduje modernizaci zařizovacích předmětů. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 658/41747 .

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	1942/2	313	5 910,-	1 849 830,-
ostatní plocha - zeleň	1942/3	12	5 910,-	70 920,-
ostatní plocha -	1942/4	42	5 910,-	248 220,-

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zelen				
ostatní plocha - zelen	1942/5	52	5 910,-	307 320,-
zastavěná plocha a nádvoří	1954/1	353	5 910,-	2 086 230,-
zastavěná plocha a nádvoří	1955	264	5 910,-	1 560 240,-
Součet:		1 036		6 122 760,-
Pozemky – zjištěná cena:				6 122 760,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č.1264/4 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň		9,60 m ²
pokoj	+	22,70 m ²
pokoj	+	17,80 m ²
předsíň	+	2,80 m ²
koupelna	+	3,30 m ²
wc	+	1,30 m ²
hala	+	7,20 m ²
lodžie	+	1,20 m ²
spíž	+	1,00 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	=	66,90 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/m ²

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

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,900$$

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 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 je úplné (kuchyň, koupelna s vanou, wc), ale určené k celkové 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	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
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

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,577$$

$$\begin{aligned} \text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_V): & \quad 0,900 \times 1,030 \times 0,577 = 0,535 \\ \text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): & \quad 54\,502,- \times 0,535 = 29\,158,57 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 66,90 \times 29\,158,57 = 1\,950\,708,33 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	6 122 760,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	658 / 41 747	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	96 504,57 Kč	
			+
			=
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			2 047 212,90 Kč

Byt č.1264/4 – zjištěná cena: 2 047 212,90 Kč

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

2+1

Výměra pronajaté plochy: 66,90 m²
Roční nájemné: 66,90 m² × 0,- Kč/m² = **144 000,- 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,- Kč – 57 600,- Kč = 86 400,- 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): = 2 047 212,90 Kč
 Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,40 × | CV – CN |

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 1 466 885,16 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 10 000 - 12 000,-. Nabídka bytů k pronájmů je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	66,90
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	144 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	2 047,-

Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	20,47
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	20,47
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	40,94
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	143 959,06
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V / i	Kč	1 799 490,-

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)
$K_{nabidky}$	K_{polohy}	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Uzbecká 2+1			2 490 000,- Kč	55,00 m ²
0,85	0,90	0,90	31 170,27 Kč	1,0
Tádžická 2+1			1 900 000,- Kč	57,00 m ²
0,85	0,90	0,90	22 950,- Kč	1,0
Oblouková 2+1			2 190 000,- Kč	54,00 m ²
0,85	0,90	0,90	27 922,50 Kč	1,0
Přípotoční 2+1			2 990 000,- Kč	53,00 m ²
0,85	0,90	0,90	38 841,79 Kč	1,0
Na louži 1+1			1 740 000,- Kč	45,00 m ²
0,85	0,90	0,90	26 622,- Kč	1,0
Baškirská 1+1			1 699 000,10 Kč	41,00 m ²
0,85	0,90	0,90	28 530,77 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	22 950,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	29 339,55 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	38 841,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29 339,55 Kč
Množství:	× 66,90 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 962 820,- 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	1 466 890,- Kč
Výnosová hodnota	1 799 490,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 962 820,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 750 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč

V Českých Budějovicích, 14. 8. 2013

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

D. 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. 674/2013 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1942/2

Cenová mapa parcely 1942/2

Katastrální mapa parcely 1942/2



Cenová mapa parcely 1942/2

