

Znalecký posudek č. 684/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1286/11 v objektu čp.1286, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 18247/2, 18247/3, 18247/4, to vše na LV 7544 a LV 7545 a 9645, 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 11 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1286/11 v objektu čp.1286, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 18247/2, 18247/3, 18247/4, to vše na LV 7544 a LV 7545 a 9645, 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 7545 a LV 7544, obec Praha, k.ú. Vršovice
snímek z KM a ortofotomapy
cenová mapa Prahy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 7545

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 5NP zděného bytového domu a má dispozici 1+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, některá okna po výměně. Stav bytové jednotky původní. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 7544

Byt

- b) Byt
 - 1) Byt č. 1286/11
- 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 na LV číslo 7544

Byt

b) Byt

1) Byt č. 1286/11

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v pátém nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 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 provedení, kuchyňská linka po renovaci. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 4210/316450.

Ocenění

Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 7544 – § 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	1827/2	245	4 450,-	1 090 250,-
zastavěná plocha a nádvoří	1827/3	243	4 450,-	1 081 350,-
zastavěná plocha a nádvoří	1827/4	247	4 450,-	1 099 150,-

Název nádvoří	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Součet:		735		3 270 750,-

Pozemky na LV číslo 7544 – zjištěná cena: 3 270 750,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č. 1286/11 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň		9,00 m ²
pokoj 1	+	17,00 m ²
předsíň	+	12,60 m ²
wc	+	1,00 m ²
koupelna	+	2,60 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	=	42,20 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

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

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	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: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,567

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,900 \times 1,030 \times 0,567 = 0,526$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $54\,502,- \times 0,526 = 28\,668,05 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $42,20 \times 28\,668,05 = 1\,209\,791,71 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 3 270 750,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 4\,210 / 316\,450$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 43 513,53 Kč

+ 43 513,53 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 253 305,24 Kč

Byt č. 1286/11 – zjištěná cena: 1 253 305,24 Kč

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

1+1

Výměra pronajaté plochy: 42,10 m²

Roční nájemné: $42,10 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = 102\,000,- \text{ Kč}$

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: $40\,800,- \text{ Kč}$

Odpočet ročního nájemného celkem: $40\,800,- \text{ Kč}$

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: $102\,000,- \text{ Kč} - 40\,800,- \text{ Kč} = 61\,200,- \text{ Kč}$

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 % / $8,00 \%$

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): $765\,000,- \text{ Kč}$

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): $= 1\,253\,305,24 \text{ Kč}$

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

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: $960\,322,10 \text{ Kč}$

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	42,10
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Ostatní plochy		Kč/rok	102 000,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	1 850 000,-
Časová cena	C	Kč	0,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	18 500,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	18 500,-
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	37 000,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	65 000,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			

Úroková míra	i		0,0800
Výnosová hodnota	V/i	Kč	812 500,-

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

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:	× 42,10 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 407 200,- 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	960 320,- Kč
Výnosová hodnota	812 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 407 200,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 060 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšedesáttisíc 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.

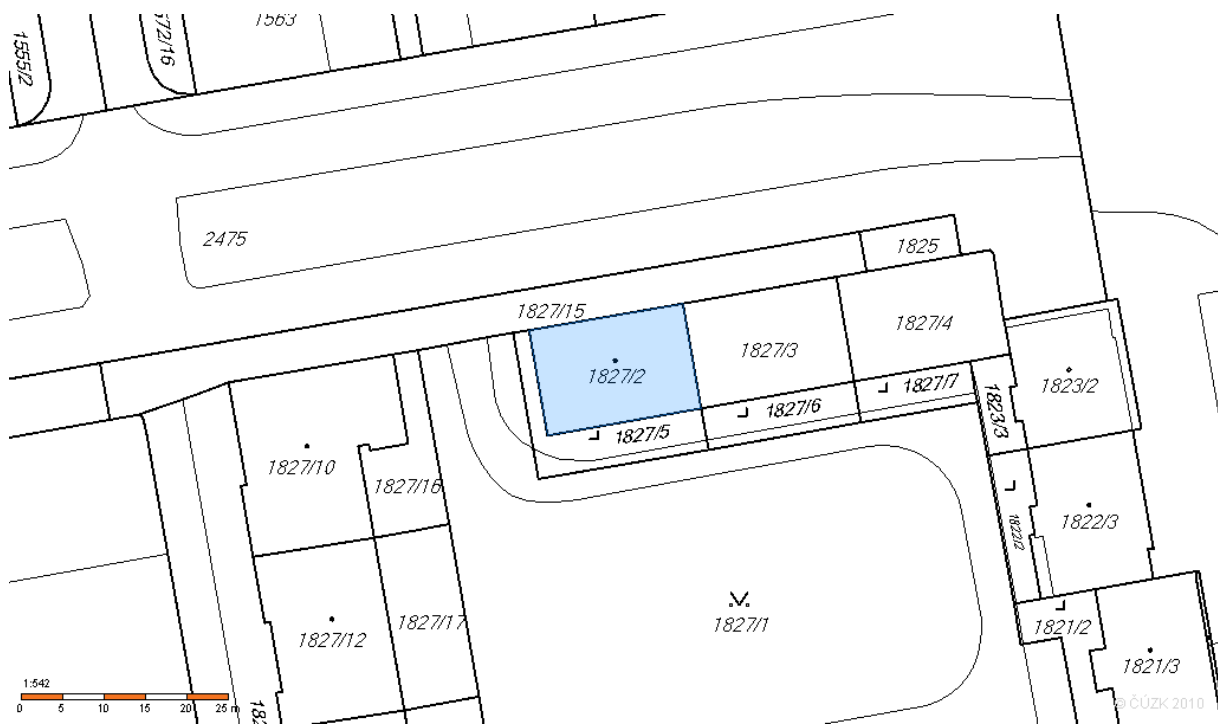
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 684/2013 znaleckého deníku.

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

D. Seznam příloh



Katastrální mapa parcely 1827/2



Cenová mapa parcely 1827/2

