

Znalecký posudek č. 462/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 948/15 v objektu čp. 948, ulice Novgorodská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2045, to vše na LV 6610 a 6611, k.ú. Vršovice, obec Praha.

Objednatel posudku:

Úřad m.č. Praha 10
Vršovická 68
101 38 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. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 7. 9. 2012 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 948/15 v objektu č.p. 948, ulice Novgorodská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2045, to vše na LV 6610 a 6611, k.ú. Vršovice, obec Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 9. 2012 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 6610 a 6611
snímek z KM a ortofotomapy
skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2012

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice (732257)

List vlastnictví číslo: 6610

Vlastníci:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Beran Stanislav Mgr.
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 295/8 452 |
| 2. Bílek Robert
Moskevská 471/44, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 289/8 452 |
| 3. <i>Společné jmění manželů</i>
Drachenko Sergey
Drachenko Lyudmila
Dejvická 189/5, Praha, Dejvice, 160 00 | Podíl: 549/8 452 |
| 4. Dubenská Marcela
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 567/8 452 |
| 5. Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:</i>
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38 | Podíl: 351/2 113 |
| 6. <i>Společné jmění manželů</i> | Podíl: 305/8 452 |

- Kožokar Viktor
Hlavatého 663/15, Praha, Háje, 149 00
Cojocari Zinaida
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
7. *Společné jmění manželů* Podíl: 141/2 113
Mannl Tomáš
Mannlová Březinová Eva
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice, 101 00
8. Příhodová Alena Podíl: 589/8 452
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
9. Rolník Lubomír Podíl: 139/2 113
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
10. Sekáčová Valerie Podíl: 155/4 226
Prácheňská 77, Horažďovice, 341 01
11. Slabá Helena Podíl: 565/8 452
28. pluku 80/5, Praha, Vršovice, 101 00
12. Suchomel Tomáš Podíl: 124/2 113
Petrohradská 92/11, Praha, Vršovice, 101 00
13. Šavrdová Šárka Podíl: 144/2 113
Lamačova 840/18, Praha, Hlubočepy, 152 00
14. Štefanová Hana Podíl: 139/2 113
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice, 101 00
15. Švácha Alexander Podíl: 134/2 113
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
16. Šváchová Irena Podíl: 295/8 452
Novgorodská 948/8, Praha, Vršovice, 101 00

List vlastnictví číslo: 6611

Vlastník:

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:
Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 2KK a nachází se v 5NP bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v blízkosti seřazovací nádraží Vršovice a poliklinika. Technický stav jednotky špatný - před rekonstrukcí, zatéká, s poškozenými obklady v koupelně. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Novgorodská 948/5
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Praha 21

Popisy objektů

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

1) Pozemky

Pozemek oceněn dle cenové mapy.

Byt

b) Byt

1) Novgorodská 948/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu. Bytová jednotka má dispozici 2KK sestává ze dvou pokojů, kuchyně s chodbou, WC, koupelny a spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje k užívání v suterénu objektu. Okna plastová, dveře plné a prosklené do ocelových zárubní, podlahy dlažba na WC v koupelně a předsíni, PVC v kuchyni a v pokojích vlýsky. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s poškozenými obklady. Omítky poškozeny vlhkostí. Stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k neudržovanému stavu stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařizovacích předmětů, vybavena není kuchyň. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě s nově provedenou omítkou. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 55770/84520.

Ocenění

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 387/2011 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	2045	310	4 980,-	1 543 800,-

Název nádvoří	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemky – zjištěná cena:				1 543 800,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Novgorodská 948/5 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
předsíň s kuchyní	8,00	1,00	8,00
pokoj	18,20	1,00	18,20
pokoj	22,20	1,00	22,20
WC	1,40	1,00	1,40
komora	1,40	1,00	1,40
koupelna	3,20	1,00	3,20
sklep	3,30	0,10	0,33
	<u>57,70</u>		<u>54,73</u>

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 257 158
Indexovaná prům. cena (IPC): 50 734,- Kč/m²

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

Bytová jednotka se odprodává z majetku městské části. Jednotka už byla na trhu nabízena, bez zájmu o odkup.

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)	I. Negativní	-0,05
Index trhu (I _T = 1 + ∑ _{i=1} ³ T _i):	0,850	

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

Poloha v rámci města příznivá, docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD - bus i tram. V okolí se nachází bytové domy, v bezprostřední blízkosti seřadiště a nádraží Praha Vršovice. V blízkosti poliklinika.

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	I. Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letiště, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
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 ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	0,930	

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	I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
5 Orientace obytných 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 jině 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: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,469

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,850 \times 0,930 \times 0,469 = 0,371$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $50\,734,- \times 0,371 = 18\,822,31 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $54,73 \times 18\,822,31 = 1\,030\,145,03 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	1 543 800,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{5\,770}{84\,520}$	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	105 391,93 Kč	
			+ $\frac{105\,391,93\text{ Kč}}$
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 135 536,96 Kč

Novgorodská 948/5 – zjištěná cena: 1 135 536,96 Kč

c) 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 trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 10 000,-Kč/měs. Nabídka pronájmů v oblasti je velmi vysoká. Pro výpočet byla vzata v úvahu technická úroveň bytu. Výpočet byl proveden za předpokladu čistého zisku 8000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	57,70
b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
2KK		Kč/rok	96 000,-
c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	V/i	Kč	1 200 000,-

d)

e) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda srovnává obdobné nemovitosti jejichž prodej byl realizován na trhu nemovitostí. Pokud byly pro tuto metodu použity jako podklad nabídkové ceny nemovitostí byla jejich nabídková cena upravena koeficientem 0,85.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vršovická			2 547 450,- Kč	60,00 m ²
1,00	1,00	0,80	33 966,- Kč	1,0
Petrohradská			1 572 500,- Kč	45,00 m ²
1,00	1,00	0,80	27 955,56 Kč	1,0
K Botiči			1 997 500,- Kč	45,00 m ²
1,00	1,00	0,80	35 511,11 Kč	1,0
průměr prodeje			36 000,- Kč	1,00 m ²
1,00	1,00	1,00	36 000,- Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	27 955,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	33 358,17 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	36 000,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	33 358,17 Kč
Množství:	× 57,70 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 924 770,- Kč

C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr z cen vypočtených dle výše uvedených metod. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky, které by mohly cenu obvyklou ovlivnit. Pozn. cena realizovaná v dražbě může být v případě zájmu více subjektů vyšší než cena odhadní.

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

Cena pozemků podle cenového předpisu	1 543 800,- Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 135 540,- Kč	
Výnosová hodnota	1 200 000,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	1 167 770,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	1 167 770,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		1 924 770,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 420 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadvacet tisíc Kč

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

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. 462/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 2045
Fotodokumentace

Katastrální mapa parcely 2045

