

Znalecký posudek č. 475/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 946/12 v objektu čp. 946, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258, to vše na LV 9455 a 9454, 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. 946/12 v objektu čp. 946, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258, to vše na LV 9455 a 9454, 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. 9455 a LV 9454
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: 9455

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

List vlastnictví číslo: 9454

Vlastníci:

1. Apetaurová Tereza Podíl: 268/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
2. Dejlová Alena Ing. Podíl: 260/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
3. Havlíčková Dana Podíl: 237/13 939
Saturnova 1208/23, Praha, Uhříněves, 104 00
4. Hlavní město Praha Podíl: 49/106
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. Hnátková Kateřina Podíl: 1/53
Malá Tyršovka 1435/9, Praha, Modřany, 143 00
6. Jiroutová Eva Podíl: 482/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
7. *Společné jmění manželů* Podíl: 268/13 939
Krajíček Martin
Starobylá 1012/12, Praha, Háje, 149 00
Krajíčková Monika
Starobylá 4/5, Praha, Háje, 149 00
8. Křivanová Eva Podíl: 260/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 237/13 939
Kučera Jiří Mgr.
Kučerová Věra Mgr.
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
10. Maříková Markéta Podíl: 1/53
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
11. Masopustová Dagmar Podíl: 507/55 756
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
12. Masopustová Jaroslava Podíl: 507/55 756
J. Bendy 1349/9, České Budějovice, České Budějovice 2, 370 05
13. Pihera Michal Podíl: 237/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
14. Pleštilová Jana Podíl: 260/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
15. Pochmanová Alice Podíl: 1/53
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
16. Prague Business Office s.r.o. Podíl: 567/27 878
Těšnov 1163/5, Praha, Nové Město, 110 00
17. Real 3 a.s. Podíl: 1 351/13 939
Murmanská 1475/4, Praha, Vršovice, 100 00
18. Růžičková Jolana Podíl: 268/13 939
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
19. Sýkorová Lucie Podíl: 268/13 939
Veronské Nám. 330, Praha, Horní Měcholupy, 109 00
20. Štecáková Veronika Podíl: 507/27 878
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
21. Típplová Bojana Mgr. Podíl: 1/53
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 22. Veverka Zbyněk
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 260/13 939 |
| 23. <i>Společné jmění manželů</i>
Voves Pavel Ing.
Vovsová Leona
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 497/13 939 |
| 24. Zikmundová Marcela
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 1/53 |
| 25. Žikovská Alice
Ruská 946/88, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 237/13 939 |

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+1 a nachází se v 4NP bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v bytové a rodinné domy, justiční palác. Technický stav jednotky špatný - před rekonstrukcí. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Ruská 946/12
- 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) Ruská 946/12

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v čtvrtém nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plné, omítky ve špatném stavu, podlahy v pokojích parketové, jinde poškozená PVC, vytápění plynové - karmy. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, provedeny obklady. Kuchyně podstandardní - bez vybavení, pouze sporák. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace zařizovacích předmětů, vybavena není kuchyň. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 536/27878.

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 nádvoří	1258	663	6 070,-	4 024 410,-

Pozemky – zjištěná cena:

4 024 410,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Ruská 946/12 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 53,60 m²

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

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,850$$

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

Poloha v rámci města příznivá, docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD - bus. V okolí se nachází bytové domy, rodinné domy bez zázemí parků a justiční palác.

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	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
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

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 1,000$$

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 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	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
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

$$\text{Hodnota koeficientu } (s) \text{ pro úpravu } V_{10}: \quad 0,7$$

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,482$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): \quad 0,850 \times 1,000 \times 0,482 = \quad 0,410$$

$$\text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): \quad 50\,734,- \times 0,410 = \quad 20\,800,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 53,60 \times 20\,800,94 = \quad \mathbf{1\,114\,930,38 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	4 024 410,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	536 / 27 878	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	77 375,84 Kč	
			+ 77 375,84 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 192 306,22 Kč
Ruská 946/12 – zjištěná cena:			1 192 306,22 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 pronajímáných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	53,60
b) Výnosy z pronajímáných ploch (V):			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	96 000,-
c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	1 200 000,-

d) 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)
Ruská			1 683 000,- Kč	44,00 m ²
1,00	1,00	0,90	34 425,- Kč	1,0
Ruská			2 337 500,- Kč	63,00 m ²
1,00	1,00	0,80	29 682,54 Kč	1,0
Ruská			1 742 500,- Kč	46,00 m ²
1,00	1,00	0,85	32 198,37 Kč	1,0
Ruská			2 201 500,- Kč	59,00 m ²
1,00	1,00	0,80	29 850,85 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	29 682,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	31 539,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	34 425,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	31 539,19 Kč
Množství:	× 53,60 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 690 500,- 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	4 024 410,- Kč
---------------------------------------------	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 192 310,- Kč
Výnosová hodnota	1 200 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	1 196 160,- Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	1 196 160,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 690 500,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 360 000,- Kč**

Cena slovy: jedenmiliontřistašedesáttisíc 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. 475/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1258

Katastrální mapa parcely 1258

