

Znalecký posudek č. 513/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 882/6 v objektu čp. 882, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 6647 a 6646, 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

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 882/6 v objektu čp. 882, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 6647 a 6646, 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 6647 a 6646, obec Praha, k.ú. Vršovice
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: 6647

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: 6646

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Bártová Drahomíra
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 742/15 961 |
| 2. Běrská Pavlína
Lubno 146, Frýdlant nad Ostravicí, 739 11 | Podíl: 577/31 922 |
| 3. Cenkl Daniel
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 454/15 961 |
| 4. Dohnalová Ilona Bc.
Zálesí 1122/96, Praha, Krč, 142 00 | Podíl: 302/15 961 |

5. *Společné jmění manželů* Podíl: 724/15 961
Gerber Luboš
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
Gerberová Jana
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
6. Heráčková Věra Podíl: 55/1 451
Křenická 2258/18, Praha, Strašnice, 100 00
7. Hlavní město Praha Podíl: 1 445/15 961
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
8. Horská Jaroslava Podíl: 329/15 961
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 739/15 961
Hoščálek Marek RNDr.
Hoščálková Vilma
Finská 582/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
10. Hůšťavová Eva Podíl: 571/15 961
Volejníková 665, Sokolnice, 664 52
11. Jankovič Nataša Podíl: 584/15 961
Prosecká 843/99, Praha, Prosek, 190 00
12. *Společné jmění manželů* Podíl: 580/15 961
Kadlec Karel
Kadlecová Andrea
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
13. *Společné jmění manželů* Podíl: 456/15 961
Krupička Ladislav
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
Krupičková Jitka
Semovická 527, Bystřice, 257 51
14. *Společné jmění manželů* Podíl: 575/15 961
Kuhn Petr Ing.
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
Kuhnová Danuše
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
15. *Společné jmění manželů* Podíl: 740/15 961
Linda Václav Bc.
Lindová Olga Bc.
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
16. Lipold Antonín Podíl: 741/15 961
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
17. Obrdová Věra Podíl: 743/15 961
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00
18. *Společné jmění manželů* Podíl: 603/15 961

Pokorný Václav
Pokorná Jana
U Vodice 464/1, Praha, Kolovraty, 103 00

- | | |
|---|-------------------|
| 19. Poláková Blanka Mgr.
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 736/15 961 |
| 20. Rubášová Renata
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 603/15 961 |
| 21. Schneider Michal
Březová 124, 747 44 | Podíl: 577/31 922 |
| 22. Stejskalová Hana
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 560/15 961 |
| 23. Šafářová Anna
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 724/15 961 |
| 24. Švehla Jaroslav
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 302/15 961 |
| 25. Vaingát Petr
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 608/15 961 |
| 26. <i>Společné jmění manželů</i>
Vinš Tomáš
Vinšová Helena
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 | Podíl: 323/15 961 |
| 27. Zvánovcová Irma
Vršovická 882/12, Praha, Vršovice, 101 00 | Podíl: 595/15 961 |

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+kk a nachází se v 1NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V okolí bytové domy, školská zařízení, poliklinika. Technický stav jednotky po rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) Vršovická 882/6

- 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) Vršovická 882/6

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1+kk. Byt je ve stavu po rekonstrukci. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s novou podlahou a obklady. Kuchyňský kout s novou kuchyňskou linkou a sporákem. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 3180/159610.

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	1997	346	5 910,-	2 044 860,-

Pozemky – zjištěná cena:

2 044 860,- Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

b.1.1) Vršovická 882/6 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	23,20	1,00	23,20
předsíň	3,10	1,00	3,10
koupelna a WC	4,30	1,00	4,30
sklep	1,20	0,10	0,12
	31,80		30,72

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

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

Poloha v rámci města příznivá, docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD. V okolí se nachází bytové domy, školy, 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	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	II. Omezené	0,00

nemovitosti		
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 ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,000	

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 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	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

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

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,801

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,850 \times 1,000 \times 0,801 = 0,681$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $50\,734,- \times 0,681 = 34\,549,85 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $30,72 \times 34\,549,85 = 1\,061\,371,39 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	2 044 860,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	527 / 60 540
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	17 800,48 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	+	17 800,48 Kč
	=	1 079 171,87 Kč

Vršovická 882/6 – zjištěná cena: **1 079 171,87 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 6 000,-Kč/měs až 8000,-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) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
1+kk		Kč/rok	78 000,-
b) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	975 000,-

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)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vršovická			1 232 500,- Kč	35,00 m ²
1,00	1,00	0,90	31 692,86 Kč	1,0
Vršovická			2 590 800,- Kč	68,00 m ²
1,00	1,00	0,90	34 290,- Kč	1,0
Vršovická			2 125 000,- Kč	76,00 m ²
1,00	1,00	0,90	25 164,47 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	25 164,47 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	30 382,44 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	34 290,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	30 382,44 Kč
Množství:	× 31,80 m ²
Porovnávací hodnota:	= 966 160,- 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	2 044 860,- Kč
---	-----------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	1 079 170,- Kč
Výnosová hodnota	975 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	1 027 090,- Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	1 008 950,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	966 160,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 010 000,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionsettisíc 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. 513/2012 znaleckého deníku.

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

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 1997

Katastrální mapa parcely 1997

