

# Znalecký posudek č. 642/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 295/2 v objektu čp.295, ulice 28. pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1301/7, to vše na LV 7051 a 7052, 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 5. 8. 2013 posudek vypracoval:**

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

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 5. 8. 2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Ocenění cenou obvyklou u bytové jednotky č. 295/2 v objektu čp. 295, ulice 28. pluku, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1301/7, to vše na LV 7051 a 7052, k.ú. Vršovice, obec Praha.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV 7051 a 7052, 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:** 7052

**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

**List vlastnictví číslo:** 7051

**Vlastníci:**

- |                                                                                                                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. <i>Společné jmění manželů</i><br>Bachtík Jaroslav<br>28.pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10<br>Bachtíková Marta<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10 | Podíl: 599/17 089 |
| 2. Bozděchová Marcela<br>28.pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                                                  | Podíl: 570/17 089 |
| 3. SJM Buzek Miroslav a Buzková Markéta<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                               | Podíl: 546/17 089 |
| 4. <i>Společné jmění manželů</i>                                                                                                                                    | Podíl: 806/17 089 |

- Čermák Jakub  
28. Pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10  
Čermáková Dana  
Dvacátého Osmého Pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
5. Čtvrtník Michal Podíl: 567/17 089  
28. Pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
6. Dočekal Petr MUDr. Podíl: 780/17 089  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10100 Praha 10
7. SJM Drazdík Drahoslav a Drazdíková Marie Podíl: 560/17 089  
28.pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
8. Hlavní město Praha Podíl: 1 113/17 089  
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
9. Jelínková Eva Podíl: 790/17 089  
28. Pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
10. Lechnýř Marian Podíl: 894/17 089  
28. Pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
11. Lefner Milan Podíl: 525/17 089  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
12. Machoňová Danuše Ing. Podíl: 791/17 089  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
13. *Společné jmění manželů* Podíl: 767/17 089  
Malinský Lubomír Ing.  
Rejskova 1995/8, Vinohrady, 12000 Praha 2  
Malinská Simona  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
14. Pánková Olga Podíl: 611/17 089  
28. Pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
15. Pospíšil Pavel Podíl: 528/17 089  
U jezera 2034/28, Stodůlky, 15500 Praha 13
16. SJM Prokop Josef a Prokopová Zuzana Podíl: 810/17 089  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
17. Royle Dagmar Podíl: 840/17 089  
U vršovického hřbitova 545/12f, Michle, 10100 Praha 10
18. SJM Ryvola Karel a Ryvolová Ludmila Podíl: 785/17 089  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
19. Schmidtová Šárka Mgr. Podíl: 551/17 089  
U Kříže 609/2, Jinonice, 15800 Praha 5
20. Schwarzová Lucie Podíl: 561/17 089  
28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10
21. SJM Smékal Jaromír a Smékalová Marcela Podíl: 538/17 089

- |                                                                                                                                                    |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                                                         |                   |
| 22. Sommer Zdeněk<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                                    | Podíl: 545/17 089 |
| 23. Turečková Magdalena<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                              | Podíl: 356/17 089 |
| 24. Váňa Josef<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                                       | Podíl: 545/17 089 |
| 25. Vlková Jana Mgr.<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10                                                                                 | Podíl: 560/17 089 |
| 26. <i>Společné jmění manželů</i><br>Vrba Zdeněk<br>28. pluku 295/37, Vršovice, 10000 Praha 10<br>Vrbová Věra<br>Staré Ransko 12, 58263 Krucemburk | Podíl: 551/17 089 |

## 5. Dokumentace a skutečnost

## 6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka se nachází v 1NP zděného bytového domu a má dispozici 2+kk. Objekt má dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. V blízkosti se nachází autobusová zastávka Bělocerkevská a zastávka Na Míčánkách, nejbližší stanice metra je ve vzdálenosti 1,2km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Flora, fakultní nemocnici, lékárny, školská zařízení, parky. Technický stav budovy i jednotky k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

## 7. Obsah posudku

### Pozemek

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky

### Byt

- b) Byt
  - 1) Byt č.295/2
- 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

#### Pozemek

##### a) Pozemky

###### 1) Pozemky

Pozemek byl oceněn podle platné cenové mapy Prahy.

#### Byt

##### b) Byt

###### 1) Byt č.295/2

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stavem a stářím je určena k rekonstrukci, dveře plné, omítky ve špatném stavu, podlahy v pokojích parkety, kuchyně PVC krytina, koupelna, wc a předsíň dlaždice, vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardní úrovni, kuchyně podstandardní - sporák a dřez. Okna nová plastová. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 5610/170 890.

### Ocenění

#### Pozemek

##### 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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1301/7	366	3 420,-	1 251 720,-

**Pozemky – zjištěná cena:**

**1 251 720,- Kč**

## **Byt**

### **b) Byt**

#### **b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.**

##### **b.1.1) Byt č.295/2 – § 25**

#### **Podlahové plochy bytu (PP):**

kuchyň		8,80 m <sup>2</sup>
pokoj 1	+	15,50 m <sup>2</sup>
pokoj 2	+	14,50 m <sup>2</sup>
předsíň	+	14,00 m <sup>2</sup>
wc	+	1,30 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy bytu – celkem:</b>	=	<b>56,10 m<sup>2</sup></b>

#### **Určení základní ceny za m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>

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

Poptávka, po bytech této kategorie, je v Praze nižší než nabídka.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>T<sub>i</sub></b>
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

Poloha nemovitosti je v této části města dobrá. Docházková vzdálenost k MHD je v této lokalitě krátká. V blízkosti se nachází restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Flora, fakultní nemocnice, lékárny, školy, parky.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	0,00

5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	dopravní spojení I. Špatné	-0,02
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
8			
Index polohy ( $I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$ ):		1,010	

**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. Okna nová plastová.

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	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
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 ( $I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,551

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_v$ ):  $0,900 \times 1,010 \times 0,551 = 0,501$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $54\,502,- \times 0,501 = 27\,305,50 \text{ Kč/m}^2$

**Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):**  $56,10 \times 27\,305,50 = 1\,531\,838,55 \text{ Kč}$

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 1 251 720,- Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times 5\,610 / 170\,890$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 41 091,63 Kč

+ 41 091,63 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = 1 572 930,18 Kč

**Byt č.295/2 – zjištěná cena:** 1 572 930,18 Kč

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

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 9 000 - 11 000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

2+1

Výměra pronajaté plochy: 56,10 m<sup>2</sup>  
**Roční nájemné:** 56,10 m<sup>2</sup> × 0,- Kč/m<sup>2</sup> = 108 000,- Kč

**Snížení ročního nájemného:**

Snížení nájemného o 40 %: 43 200,- Kč  
**Odpočet ročního nájemného celkem:** 43 200,- Kč

**Výpočet výnosové ceny:**

Upravené roční nájemné: 108 000,- Kč - 43 200,- Kč = 64 800,- Kč  
 Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti  
 Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %  
**Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):** 810 000,- 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<sub>p</sub> (CN): = 1 572 930,18 Kč  
 Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,40 × | CV - CN |

**Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:** 1 115 172,07 Kč

**d) Ocenění výnosovou metodou**

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>			
Ostatních plochy:		m <sup>2</sup>	56,10
<b>b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):</b>			
Ostatní plochy			
2+1		Kč/rok	108 000,-
<b>c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
<b>Výnosová hodnota</b>	<i>V / i</i>	<b>Kč</b>	<b>1 350 000,-</b>



### 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)
28. pluku			2 350 000,- Kč	55,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,85	0,85	26 239,89 Kč	1,0
28. pluku			2 300 000,- Kč	58,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,85	25 785,78 Kč	1,0
28. pluku			2 650 000,- Kč	47,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,85	36 663,03 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	25 785,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	29 562,90 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	36 663,03 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	29 562,90 Kč
Množství:	× 56,10 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>= 1 658 480,- Kč</b>

## 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.

<b>Výnosová hodnota podle vyhlášky</b>	<b>1 115 170,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 350 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 658 480,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
1 375 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmiliontřístasedmdesátpěttisíc Kč**

V Českých Budějovicích, 5. 8. 2013

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

Znalecká doložka

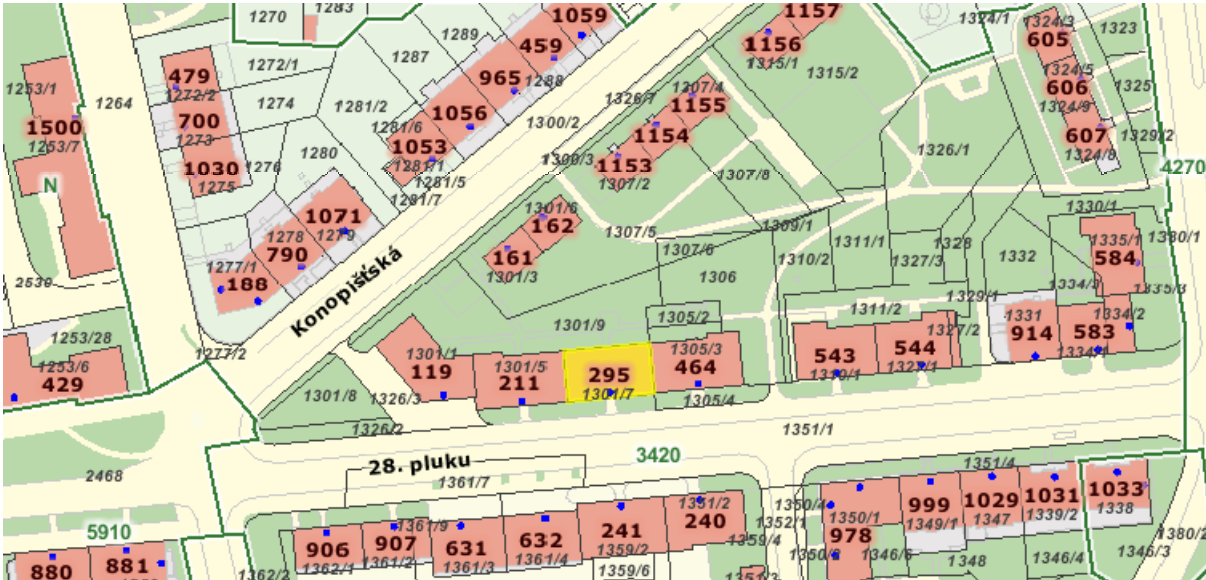
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 642/2013 znaleckého deníku.

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

## D. Seznam příloh

Cenová mapa parcely 1301/7



Katastrální mapa parcely 1301/7

