

# Znalecký posudek č. 676/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 61/9 v objektu čp.61, ulice Starostrašnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1242/1, 1243 a 1244, to vše na LV 13712 a LV 13713, k.ú. Strašnice, 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 12 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky bytové jednotky č. 61/9 v objektu čp.61, ulice Starostrašnická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1242/1, 1243 a 1244, to vše na LV 13712 a LV 13713, k.ú. Strašnice, 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 LV 13712 a 13713, obec Praha, k.ú. Strašnice  
snímek z KM a ortofotomapy  
údaje z evidence městské části  
cenová mapa Prahy

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Strašnice (731943)

**List vlastnictví číslo:** 13713

**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:** 13712

**Vlastníci:**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Bezdíčková Zuzana<br>Česákova 424/6, Střížkov, 18200 Praha 8                                | Podíl: 153/4 379  |
| 2. Borovička Marek<br>Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10                         | Podíl: 629/17 516 |
| 3. SJM Borovička René a Borovičková Dana<br>Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10   | Podíl: 173/8 758  |
| 4. SJM Brzobohatý Drahomír a Brzobohatá Hana<br>Vinohradská 1784/134, Vinohrady, 13000 Praha 3 | Podíl: 367/17 516 |
| 5. Burešová Zuzana   | Podíl: 365/17 516 |

- Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
6. Čunátová Jana Bc. Podíl: 149/4 379  
Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
7. Dřízalová Bohuslava Podíl: 629/17 516  
Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
8. Hlavní město Praha Podíl: 547/4 379  
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. Jurina Jiří Podíl: 195/17 516  
Starostrašnická 61/62, Strašnice, 10000 Praha 10
10. Kalinová Ilona Mgr. Podíl: 149/4 379  
Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
11. SJM Kareš Jan a Karešová Martina Podíl: 273/8 758  
Starostrašnická 61/62, Strašnice, 10000 Praha 10
12. SJM Kejst Pavel a Kejstová Zdeňka Podíl: 565/17 516  
Starostrašnická 61/62, Strašnice, 10000 Praha 10
13. Kos David Podíl: 293/8 758  
č.p. 49, 29442 Smilovice
14. Kozák Tomáš Podíl: 545/17 516  
Gorazdova 1970/10, Nové Město, 12000 Praha 2
15. Lancmann Jiří Podíl: 629/17 516  
Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
16. SJM Lát David a Látová Jana Podíl: 593/17 516  
Starostrašnická 61/62, Strašnice, 10000 Praha 10
17. Linhartová Blažena Podíl: 237/8 758  
Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
18. Lukačovičová Linda Ing. Podíl: 367/17 516  
Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10
19. Paříková Jana Podíl: 149/4 379  
Chotěšovská 678/2, Letňany, 19000 Praha 18
20. Patrák Luděk Ing. Podíl: 1 950/175 160  
Dominínská 115/26, Slivenec, 15400 Praha-Slivenec
21. *Společné jmění manželů* Podíl: 150/4 379  
Posejpal Vlastimil Mgr.  
Starostrašnická 61/62, Strašnice, 10000 Praha 10  
Posejpalová Andrea  
Broderského 1663/2, Chodov, 14900 Praha 11
22. Poupě Viktor Podíl: 125/4 379  
Urbánkova 3352/12, Modřany, 14300 Praha 12
23. *Společné jmění manželů* Podíl: 545/17 516

Soukup Jaromír PhDr.  
Mříč 46, 38203 Křemže  
Soukupová Martina Mgr.  
Podjavorinské 1598/6, Chodov, 14900 Praha 11

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 24. SJM Staněk Václav a Staňková Hana<br>Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10 | Podíl: 153/4 379    |
| 25. Suchanová Jana Ing.<br>Dvouletky 2722/213, Strašnice, 10000 Praha 10                  | Podíl: 149/4 379    |
| 26. Šerák Stanislav<br>V Uličce 27, Byškovice, 27711 Neratovice                           | Podíl: 1 625/17 516 |
| 27. Trefil Jiří<br>Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10                       | Podíl: 367/17 516   |
| 28. Večeřa Tomáš<br>Starostrašnická 61/62, Strašnice, 10000 Praha 10                      | Podíl: 110/4 379    |
| 29. Zítková Věra<br>Starostrašnická 72/60, Strašnice, 10000 Praha 10                      | Podíl: 153/4 379    |

## 5. Dokumentace a skutečnost

## 6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka se nachází ve 4NP zděného bytového domu a má dispozici 1+0. Objekt má dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Vinice, nejbližší stanice metra je vzdálena Strašnická, v docházkové vzdálenosti. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, fakultní nemocnici, lékárny, školská zařízení, sportovní zařízení. Technický stav budovy s minimální údržbou. Stav bytové jednotky původní k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

## 7. Obsah posudku

### Pozemky

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky

### Byt

- b) Byt
  - 1) Byt č. 61/9
- 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 10

### Popisy objektů

#### Pozemky

##### a) Pozemky

###### 1) Pozemky

#### Byt

##### b) Byt

###### 1) Byt č. 61/9

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v pátém nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 1 + 0. Stav původní, dveře plné, okna dřevěná, omítky v horším stavu, podlahy v pokojích parkety, kuchyně a předsíň PVC krytina, koupelna a wc dlažba. Vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardním provedení, kuchyně pouze částečně zařízená, k úplné rekonstrukci. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 1950/175160.

### Ocenění

#### Pozemky

##### 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	1243	320	6 560,–	2 099 200,–
zastavěná plocha a nádvoří	1244	200	6 560,–	1 312 000,–
zahradka	1242/1	575	6 560,–	3 772 000,–

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Součet:		1 095		7 183 200,-

**Pozemky – zjištěná cena: 7 183 200,- Kč**

## **Byt**

### **b) Byt**

#### **b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.**

##### **b.1.1) Byt č. 61/9 – § 25**

#### **Podlahové plochy bytu (PP):**

pokoj 1	13,40 m <sup>2</sup>
předsíň	+ 2,30 m <sup>2</sup>
wc	+ 0,90 m <sup>2</sup>
koupelna	+ 2,90 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy bytu – celkem:</b>	<b>= 19,50 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):** 48 954,- 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**

<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 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 ( $CU = IPC \times I$ ):  $48\,954,- \times 0,526 = 25\,749,80 \text{ Kč/m}^2$

**Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):**  $19,50 \times 25\,749,80 = \mathbf{502\,121,10 \text{ Kč}}$

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

Cena pozemků = 7 183 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times 1\,950 / 175\,160$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 79 968,26 Kč

+ 79 968,26 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = **582 089,36 Kč**

**Byt č. 61/9 – zjištěná cena:** **582 089,36 Kč**

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

1+0

Výměra pronajaté plochy: 20,00 m<sup>2</sup>

**Roční nájemné:**  $20,00 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{60\,000,- \text{ Kč}}$

**Snížení ročního nájemného:**

Snížení nájemného o 40 %:	24 000,- Kč
<b>Odpočet ročního nájemného celkem:</b>	<b>24 000,- Kč</b>

**Výpočet výnosové ceny:**

Upravené roční nájemné:	60 000,- Kč - 24 000,- Kč	=	36 000,- Kč
Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti			
Míra kapitalizace: 8 %		/	8,00 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):</b>			<b>450 000,- Kč</b>

**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):	=	582 089,36 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,40 \times   CV - CN  $		

**Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 502 835,74 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 4500-6000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
<b>a) Výměry pronajímáných ploch:</b>			
Ostatních plochy:		m <sup>2</sup>	20,00
<b>b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):</b>			
Ostatní plochy			
1+0		Kč/rok	60 000,-
<b>c) Roční náklady na dosažení příjmů:</b>			
Reprodukční cena	$RC$	Kč	597 000,-
Časová cena	$C$	Kč	0,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	5 970,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	5 970,-
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,-
<b>Roční náklady celkem</b>	$N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>11 940,-</b>
<b>Čisté výnosy</b>	$V = VC - N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>48 060,-</b>
<b>d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	$i$		0,0800
<b>Výnosová hodnota</b>	$V / i$	<b>Kč</b>	<b>600 750,-</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)
1kk, Vinohradská			2 800 000,- Kč	41,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,75	39 182,93 Kč	1,0
1+1, Krátká			1 990 000,- Kč	47,00 m <sup>2</sup>
0,85	1,00	0,80	28 791,49 Kč	1,0
1+1, Věšínova			2 090 000,- Kč	47,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,80	27 214,47 Kč	1,0
1+1, U hráze			1 560 000,- Kč	30,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,90	35 802,- 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> :	27 214,47 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	32 747,72 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	39 182,93 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	32 747,72 Kč
Množství:	× 20,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 654 950,- 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.

<b>Výnosová hodnota podle vyhlášky</b>	<b>502 840,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>600 750,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>654 950,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**587 000,- Kč**

**Cena slovy: pětsetosmdesátsedmtisíc Kč**

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

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

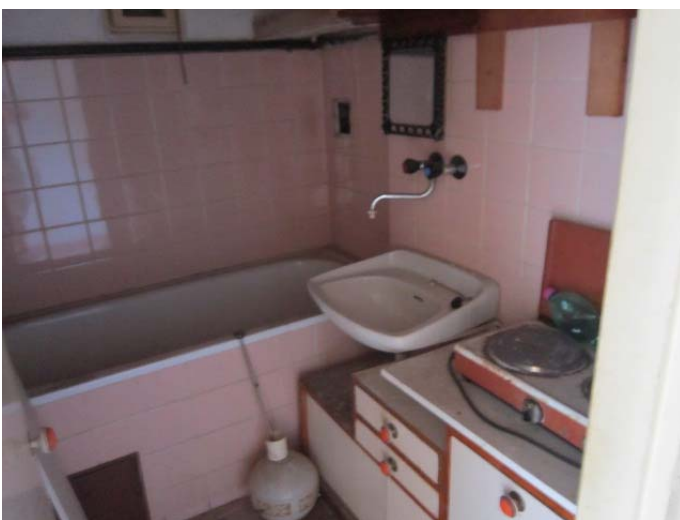
Znalecká doložka

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. 676/2013 znaleckého deníku.

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

## D. Seznam příloh



Katastrální mapa parcely 1243



Cenová mapa parcely

