

# Znalecký posudek č. 484/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1264/8 v objektu čp. 1264, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 9251 a 9250, 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 14 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1264/8 v objektu čp. 1264, ulice Sportovní, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 9251 a 9250, 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 9251 a 9250, k.ú. Vršovice, obec Praha  
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:** 9251

**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:** 9250

**Vlastníci:**

1. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747  
Beran Petr  
Sokolovská 763/5, Brandýs Nad Labem-Stará Boleslav, Stará Boleslav, 250 01  
Beranová Marie  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
2. Brodská Eva Podíl: 656/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
3. Broscheová Růžena Podíl: 634/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00

4. Casková Klára Podíl: 808/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
5. *Společné jmění manželů* Podíl: 810/41 747  
Choděra Aleš Mgr.  
Choděrová Hana Mgr.  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
6. Černá Aneta Podíl: 679/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
7. Doubravová Věra Podíl: 793/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
8. Frintová Helena Podíl: 794/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
9. *Společné jmění manželů* Podíl: 656/41 747  
Haken Miloslav  
Hakenová Jarmila  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
10. Havelková Zuzana Podíl: 715/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
11. Hlavní město Praha Podíl: 111/383  
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
12. *Společné jmění manželů* Podíl: 655/41 747  
Hoffmann Vladimír  
Hoffmannová Božena  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
13. Hollanová Eliška Dis. Podíl: 808/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
14. Houdek Jan Podíl: 679/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
15. *Společné jmění manželů* Podíl: 655/41 747  
Hráský Ladislav  
Hráská Eliška  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
16. Hudeček Martin Ing. Podíl: 715/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
17. Jand'ourek Stanislav Podíl: 366/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
18. Kalina Petr Podíl: 656/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
19. Kašťáková Marie Podíl: 810/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00

20. Kaufner Jan Ing. Podíl: 1 062/41 747  
K Veseláku 137, Velké Popovice, Brtnice, 251 69
21. *Společné jmění manželů* Podíl: 830/41 747  
Knězek Martin Ing.  
Kněžková Monika Ing.  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
22. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747  
Kobos Luděk MUDr.  
Kobosová Jitka  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
23. Kolářová Alena Podíl: 715/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
24. *Společné jmění manželů* Podíl: 835/41 747  
Krásný Michal Ing.arch.  
Krásná Andrea Mgr.  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
25. *Společné jmění manželů* Podíl: 666/41 747  
Krejča Jaroslav  
Krejčová Marie  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
26. *Společné jmění manželů* Podíl: 590/41 747  
Kršek Miloš  
Kršková Iveta  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
27. *Společné jmění manželů* Podíl: 810/41 747  
Kvasnička Jiří  
Kvasničková Hana  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
28. *Společné jmění manželů* Podíl: 808/41 747  
Kyselý Josef  
Kyselá Hana  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
29. Lank Marek Podíl: 1 100/41 747  
Zahradní 3662/2, Jablonec nad Nisou, Jablonecké Paseky, 466 02
30. Loulová Olga Podíl: 810/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
31. *Společné jmění manželů* Podíl: 655/41 747  
Měchura Jan  
Měchurová Jiřina  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
32. Medal Miroslav Podíl: 656/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
33. *Společné jmění manželů* Podíl: 810/41 747  
Pensdorf Milan  
Pensdorfová Vladimíra Mgr.

- Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice, 101 00
34. Piteráková Leona Podíl: 679/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
35. Rajnoch Jan Podíl: 710/41 747  
Petrohradská 4/35, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
36. Stránská Zdenka Podíl: 679/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
37. SUNNA INTERNATIONAL COMPANY SE Podíl: 1 907/41 747  
Sportovní 1266/19, Praha, Vršovice, 101 00
38. Syrová Zdeňka Podíl: 655/41 747  
Sportovní 1265/4, Praha, Vršovice, 101 00
39. Šandová Alena Podíl: 451/41 747  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00
40. *Společné jmění manželů* Podíl: 715/41 747  
Viktora Ivo  
Viktorová Klára  
Přípotoční 1266/1, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00

## 5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 2+1 a nachází se v 3NP bytového domu s výtahem. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy, školská i zdravotnická zařízení, vršovická tržnice. Technický stav jednotky před rekonstrukcí. Bližší popis viz kapitola ocenění.

## 7. Obsah posudku

### Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky

### Byt

- b) Byt
  - 1) Sportovní 1264/8
- 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) Sportovní 1264/8

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 2+1. Vybavení bytu původní, podlaha v pokoji parketová, vytápění ústřední, kuchyňská linka ve standardu 70. let. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, ve stavu před rekonstrukcí, s původními obklady, stěny poškozeny plísní. Bytová jednotka vyžaduje kvůli dlouhodobému neuzívání stavební úpravy a modernizaci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 658/41747.

### 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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná pl.	1942/2	313	5 910,-	1 849 830,-
zastavěná pl.	1954/1	353	5 910,-	2 086 230,-
zastavěná pl.	1955	264	5 910,-	1 560 240,-
ost. pl.	1942/3 - 5	106	5 910,-	626 460,-

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Součet:		1 036		6 122 760,-

**Pozemky – zjištěná cena: 6 122 760,- Kč**

## Byt

### b) Byt

#### b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### b.1.1) Sportovní 1264/8 – § 25

#### Podlahové plochy bytu (PP):

byt 65,80 m<sup>2</sup>

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

#### 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 <sub>i</sub>
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 <sub>T</sub> = 1 + ∑ <sub>i=1</sub> <sup>3</sup> T <sub>i</sub> ):	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, školská a zdravotnická zařízení, vršovická tržnice.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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	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: D - stáří od 50 do 80 let včetně

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

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

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_v$ ):  $0,850 \times 1,000 \times 0,482 = 0,410$   
 Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $50\,734,- \times 0,410 = 20\,800,94 \text{ Kč/m}^2$

**Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):**  $65,80 \times 20\,800,94 = 1\,368\,701,85 \text{ Kč}$

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:**

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	6 122 760,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	658 / 41 747
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	96 504,57 Kč
	+	96 504,57 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>1 465 206,42 Kč</b>

**Sportovní 1264/8 – zjištěná cena:** **1 465 206,42 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 9000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>			
Obytné plochy:		m <sup>2</sup>	48,30
<b>b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):</b>			
Obytné 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>

### 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<sub>místa</sub></i>	<i>K<sub>časový</sub></i>	<i>K<sub>vybav.</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
průměr cen realizovaných			32 000,- Kč	1,00 m2
1,00	1,00	0,90	28 800,- Kč	1,0
přípotoční			1 351 500,- Kč	27,00 m2
1,00	1,00	0,60	30 033,33 Kč	1,0
sportovní			2 448 000,- Kč	72,00 m2
1,00	1,00	0,80	27 200,- Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m2:	27 200,- Kč
Průměrná jednotková cena za m2 ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	28 677,78 Kč
Maximální jednotková cena za m2:	30 033,33 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m2:	28 677,78 Kč
Množství:	× 65,80 m2
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>= 1 887 000,- Kč</b>

## 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

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>6 122 760,- Kč</b>
---	-----------------------

### Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>1 465 210,- Kč</b>	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 350 000,- Kč</b>	
<b>Odhad obvyklé ceny:</b>	<b>metoda střední hodnoty</b>	<b>1 407 610,- Kč</b>
	<b>vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>1 390 380,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 887 000,- Kč</b>	

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
1 567 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionpětsetšedesátsedmtisíc 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. 484/2012 znaleckého deníku.

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

## **E. Seznam příloh**

Katastrální mapa parcely 1942/2



### Katastrální mapa parcely 1942/2

