

# Znalecký posudek č. 505/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1463/154 (104) v objektu čp. 1463, ulice Uzbecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 7580 a 7579, 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 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1463/154 (104) v objektu čp. 1463, ulice Uzbecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 7580 a 7579, 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 7580 a 7579, 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:** 7580

**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:** 7579

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná jednotka má dispozici 2+kk a nachází se v 16NP bytového domu s výtahem. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy, školská i sportovní zařízení, OC Eden. 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) Uzbecká 1463/96 (46)
- 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) Uzbecká 1463/96 (46)

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestnáctém nadzemním podlaží panelového bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 2+kk. Byt nebyl rekonstruován, kuchyňský kout je vybaven opotřebenou kuchyňskou linkou z osmdesátých let, se sporákem. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, jádro původní, umakartové ve stavu k rekonstrukci. Taktéž omítky i podlahy jsou ve velmi špatném stavu. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 6500/2835840.

### Ocenění

#### Společné části domu a jeho příslušenství

##### a) Pozemky

###### a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

###### a.1.1) Pozemky – § 27, 32

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 2 250,- Kč.

Cena je určena podle písm. a): Hlavní město Praha.

#### §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	1873/95 - 101	5 573	3 000,-	16 719 000,-

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha	2871	2 871	3 000,-	8 613 000,-
Součet:		8 444		25 332 000,-

**§ 32 odst. 4 – Ostatní, jinde neuvedené pozemky**

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní koef.	sníž. upravená	
ostatní plocha - jiná plocha	1873/98	36	2 250,- 0,06	135,0000	4 860,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/102	210	2 250,- 0,06	135,0000	28 350,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/104	219	2 250,- 0,06	135,0000	29 565,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/107	91	2 250,- 0,06	135,0000	12 285,-
ostatní plocha - jiná plocha	1873/109	103	2 250,- 0,06	135,0000	13 905,-
Součet:		659			88 965,-

**Součet cen všech typů pozemků:** = 25 420 965,- Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** 25 420 965,- Kč

**Byt**

**b) Byt**

**b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.**

**b.1.1) Uzbecká 1463/96 (46) – § 25**

**Podlahové plochy bytu (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
byt	65,00	1,00	65,00
balkóny	9,50	0,17	1,62
	<u>74,50</u>		<u>66,61</u>

**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.

<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)	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 - bus. V okolí se nachází bytové domy, školská a sportovní zařízení, OC Eden.

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

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19, tabulka č. 2

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
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 jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

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

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>10</sub>: 0,7

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ):	0,500
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):	$0,850 \times 1,000 \times 0,500 = 0,425$
Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):	$50\,734,- \times 0,425 = 21\,561,95 \text{ Kč/m}^2$
<b>Určení porovnávací hodnoty (<math>PP \times CU</math>):</b>	<b><math>66,61 \times 21\,561,95 = 1\,436\,241,49 \text{ Kč}</math></b>

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

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	25 420 965,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:		6 500 /	
	×	2 835 840	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	58 267,14 Kč	
			+ 58 267,14 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=		<b>1 494 508,63 Kč</b>

**Uzbecká 1463/96 (46) – zjištěná cena: 1 494 508,63 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 10 000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výnosy z pronajímaných ploch (V):</b>			
Obytné plochy			
1+2		Kč/rok	120 000,-
<b>b) 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>1 500 000,-</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>vzbav.</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Taškentská			1 351 500,- Kč	34,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,80	31 800,- Kč	1,0
Taškentská			1 500 000,- Kč	41,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,80	29 268,29 Kč	1,0
Uzbecká			2 100 000,- Kč	67,00 m <sup>2</sup>

1,00	1,00	1,00	31 343,28 Kč	1,0
Uzbecká			2 031 500,- Kč	65,00 m2
1,00	1,00	0,90	28 128,46 Kč	1,0
Uzbecká			2 541 500,- Kč	89,00 m2
1,00	1,00	1,00	28 556,18 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m2:	28 128,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m2 ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	29 819,24 Kč
Maximální jednotková cena za m2:	31 800,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m2:	29 819,24 Kč
Množství:	× 74,50 m2
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 2 221 530,- 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

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>25 420 965,- Kč</b>
---	------------------------

### Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>1 494 510,- Kč</b>	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 500 000,- Kč</b>	
<b>Odhad obvyklé ceny:</b>	<b>metoda střední hodnoty</b>	<b>1 497 260,- Kč</b>
	<b>vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>1 497 260,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 221 530,- Kč</b>	

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**1 740 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetčtyřicettisíc 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. 505/2012 znaleckého deníku.

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

## **E. Seznam příloh**

Katastrální mapa parcely 1873/99

## Katastrální mapa parcely 1873/99

