

## **Znalecký posudek č. 516/2012**

*O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1462/33 v objektu čp.1462, ulice Vršovická, 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 15 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.*

*V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012*

## **A.Nález**

### **1.Znalecký úkol**

*O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1462/33 v objektu čp. 1462, ulice Vršovická, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 7579 a 7980, 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, obec Praha, k.ú. Strašnice*

*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 5NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD. V okolí bytové domy, školská zařízení, poliklinika. Technický stav jednotky dobrý. Bližší popis viz kapitola ocenění.*

## **7.Obsah posudku**

### **Společné části domu a jeho příslušenství**

*a)Pozemky*

*1)Pozemky*

### **Byt**

*b)Byt*

*1)Vršovická 1462/33*

*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 1462/33*

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 2+kk. Byt je relativně udržovaný, umakartové jádro bylo renovováno, vana byla nahrazena vyzděným sprchovým koutem.. Kuchyňský kout je zcela bez vybavení. Podlahy udržované, v pokoji plovoucí podlaha, okna původní. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 4540/2835840.

### 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 -<br>1873/101 | 5 573                    | 3 000,-□                             | 16 719 000,-□ |

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

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 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 -<br>jiná plocha | 1873/98  | 36                       | 2 250,-<br>□                         | 0,06        | 135,0000 | 4 860,-□  |
| ostatní plocha -<br>jiná plocha | 1873/102 | 210                      | 2 250,-<br>□                         | 0,06        | 135,0000 | 28 350,-□ |
| ostatní plocha -<br>jiná plocha | 1873/104 | 219                      | 2 250,-<br>□                         | 0,06        | 135,0000 | 29 565,-□ |
| ostatní plocha -<br>jiná plocha | 1873/107 | 91                       | 2 250,-<br>□                         | 0,06        | 135,0000 | 12 285,-□ |
| ostatní plocha -<br>jiná plocha | 1873/109 | 103                      | 2 250,-<br>□                         | 0,06        | 135,0000 | 13 905,-□ |
| Součet:                         |          | 659                      |                                      |             |          | 88 965,-□ |

**Součet cen všech typů pozemků:** = 16 807 965,-□ Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** 16 807 965,-□ Kč

**Byt**

***b) Byt***

***b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.***

***b.1.1) Vršovická 1462/33 – § 25***

**Podlahové plochy bytu (PP):**

| Název         | Plocha [m <sup>2</sup> ] |         |            |
|---------------|--------------------------|---------|------------|
|               | celkov                   | á koef. | započítaná |
| pokoj         | 21,50                    | 1,00    | 21,50      |
| předsíň       | 6,80                     | 1,00    | 6,80       |
| koupelna a WC | 3,20                     | 1,00    | 3,20       |
| pokoj         | 8,40                     | 1,00    | 8,40       |
| komora        | 5,50                     | 1,00    | 5,50       |
| balkon        | 7,00                     | 0,17    | 1,19       |
|               | 52,40                    |         | 46,59      |

**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                | -              |
| 2 Vlastnictví nemovitostí                                            | II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | 0,10           |
| 3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem) | I. Negativní                                         | 0,00           |
|                                                                      |                                                      | -              |
|                                                                      |                                                      | 0,05           |
| $\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i):$                   |                                                      |                |
|                                                                      | 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 <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 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           |
| $\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i):$ |                                                          |                |
|                                                      | 1,000                                                    |                |

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

| Popis znaku                                     | Hodnocení znaku                              | V <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|
| 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                          | III. 2.- 4. NP s výtahem                     | 0,05           |
| 5 Orientace obyt. 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 jinde 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  $V_{10}$ : 0,7

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,530

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_p \times I_V$ ):  $0,850 \times 1,000 \times 0,530 = 0,451$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $50\,734,- \times 0,451 = 22\,881,03 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):  $46,59 \times 22\,881,03 = 1\,066\,027,19 \text{ Kč}$

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

Cena společných částí domu a jeho příslušenství

= 16 807 965,- Kč

Spoluvlastnický podíl:

4 540 /

$\times 2\,835\,840$

Hodnota spoluvlastnického podílu:

= 26 908,49 Kč

+ 26 908,49 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 1 092 935,68 Kč

Vršovická 1462/33 – zjištěná cena:

1 092 935,68 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            |     |        |             |
|--------------------------------------------|-----|--------|-------------|
| a) Výnosy z pronajímaných ploch (V):       |     |        |             |
| Obytné plochy                              |     |        |             |
| 2+kk                                       |     | Kč/rok | 96 000,-    |
| b) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou: |     |        |             |
| Úroková míra                               | i   |        | 0,0800      |
| Výnosová hodnota                           | V/i | Kč     | 1 200 000,- |



#### 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) |
|-------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| $K_{mista}$ | $K_{časový}$ | $K_{vybav.}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)     |
| Vršovická   |              |              | 1 232 500,- Kč       | 35,00 m2     |
| 1,00        | 1,00         | 0,90         | 31 692,86 Kč         | 1,0          |
| Vršovická   |              |              | 2 590 800,- Kč       | 68,00 m2     |
| 1,00        | 1,00         | 0,90         | 34 290,- Kč          | 1,0          |
| Vršovická   |              |              | 2 125 000,- Kč       | 76,00 m2     |
| 1,00        | 1,00         | 0,90         | 25 164,47 Kč         | 1,0          |

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

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Minimální jednotková cena za m2:                                  | 25 164,47 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m2 ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): | 30 382,44 Kč |
| Maximální jednotková cena za m2:                                  | 34 290,- Kč  |

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena za m2: | 30 382,44 Kč     |
| Množství:                        | × 46,60 m2       |
| <b>Porovnávací hodnota:</b>      | = 1 415 820,- 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**

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Cena pozemků podle cenového předpisu</i> | <i>16 807 965,–□ Kč</i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|

### **Byty a nebytové prostory**

|                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Cena bytů podle cenového předpisu</i>                                            | <i>1 092 940,–□ Kč</i> |
| <i>Výnosová hodnota</i>                                                             | <i>1 200 000,–□ Kč</i> |
| <i>Odhad obvyklé ceny:                      metoda střední hodnoty</i>              | <i>1 146 470,–□ Kč</i> |
| <i>                                                 vážený průměr dle Naegeliho</i> | <i>1 146 470,–□ Kč</i> |
| <i>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</i>                                          | <i>1 415 820,–□ Kč</i> |

***Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce***

***1 236 000,–□ Kč***

***Cena slovy: jedenmiliondvěstětřicetšesttisíc 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. 516/2012 znaleckého deníku.*

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

## **E.Seznam příloh**

Katastrální mapa parcely 1873/95

## Katastrální mapa parcely 1873/95

