

# Znalecký posudek č. 480/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 2360/25 v objektu čp. 2360, ulice Sobotecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3098 , to vše na LV 8935 a 8934, k.ú. Vinohrady, 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. 2360/25 v objektu čp. 2360, ulice Sobotecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 3098 , to vše na LV 8935 a 8934, k.ú. Vinohrady, 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 8935 a 8934, k.ú. Vinohrady, 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:** Vinohrady (727164)

**List vlastnictví číslo:** 8934

#### Vlastníci:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Bedrníčková Albína<br>Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00   | Podíl: 883/16 106 |
| 2. Cihelková Jaroslava<br>Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady (Praha 10), 101 00   | Podíl: 409/16 106 |
| 3. Částek Martin<br>Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00  | Podíl: 455/16 106 |
| 4. Dvořáková Bronislava<br>Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady (Praha 10), 101 00  | Podíl: 273/16 106 |
| 5. Fillová Kristina Ing.<br>Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00  | Podíl: 422/8 053  |
| 6. Hlavní město Praha<br>Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01<br><i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:</i><br>Městská část Praha 10<br>Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38 | Podíl: 426/8 053  |
| 7. Horáček Karel  | Podíl: 901/16 106 |

- Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
8. Hučín Zdeněk Podíl: 145/8 053  
Přeštická 1096/4, Praha, Hostivař, 102 00
  9. Indrová Zuzana Podíl: 140/8 053  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  10. Levičová Marie Podíl: 243/8 053  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  11. Martan Mojmir Podíl: 429/8 053  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady (Praha 10), 101 00
  12. *Společné jmění manželů* Podíl: 520/8 053  
Novák Matěj Mgr.  
Nováková Kateřina  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  13. Obersteinová Zuzana Podíl: 569/16 106  
Údolní 1174/102, Praha, Braník, 147 00
  14. Peterková Nikola Podíl: 487/16 106  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady (Praha 10), 101 00
  15. Razímová Božena Podíl: 140/8 053  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  16. *Společné jmění manželů* Podíl: 104/8 053  
Solyanyk Viktor  
Solyanyk Ganna  
U Havlíčkových sadů 1579/3, Praha, Vinohrady (Praha 2), 120 00
  17. *Společné jmění manželů* Podíl: 436/8 053  
Spurný Longin  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady (Praha 10), 101 00  
Spurná Vlasta  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  18. Staněk Petr Podíl: 99/8 053  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  19. Svobodová Barbora Podíl: 423/8 053  
Běhounkova 2457/41, Praha, Stodůlky, 158 00
  20. *Společné jmění manželů* Podíl: 819/16 106  
Štědrý Vladimír MUDr., CSc.  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00  
Štědrá Ivana Ing.  
Petrkov 59, Lípa, 580 01
  21. *Společné jmění manželů* Podíl: 438/8 053  
Štursa Jan  
Štursová Eva  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
  22. Švejdová Náhlovská Štěpánka Podíl: 275/8 053  
Krylova 571, Zeleneč, 250 91

23. *Společné jmění manželů* Podíl: 420/8 053  
Vávra Václav  
Vávrová Hana  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady (Praha 10), 101 00
24. Veselá Jaroslava Podíl: 165/8 053  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
25. Windsorová Dora Podíl: 845/16 106  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00
26. *Společné jmění manželů* Podíl: 815/16 106  
Zlámaný Jiří  
Zlámaná Alena  
Sobotecká 2360/5, Praha, Vinohrady, 101 00

**List vlastnictví číslo:** 8935

**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

## 5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 1+0 a nachází se v 6NP bytového domu s výtahem. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy i rodinné domy. 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) Sobotecká 2360/25
- 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 2

### Popisy objektů

#### Společné části domu a jeho příslušenství

##### a) Pozemky

###### 1) Pozemky

Pozemek oceněn dle cenové mapy.

#### Byt

##### b) Byt

###### 1) Sobotecká 2360/25

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží cihlového bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1 + 0. Stav bytu původní, okna plastová, dveře plné a prosklené. Omítky ve špatném stavu, podlaha v pokoji parketová, vytápění plynové - karma. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, ve stavu k rekonstrukci. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. Byt má k dispozici terasu s výhledem do střechy domů. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 1830/161060.

### 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]
ostatní plocha - zeleň	3097	212	8 980,-	1 903 760,-
zastavěná plocha a	3098	428	8 980,-	3 843 440,-

Název nádvoří	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Součet:		640		5 747 200,-

**Pozemky – zjištěná cena: 5 747 200,- Kč**

## Byt

### b) Byt

#### b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### b.1.1) Sobotecká 2360/25 – § 25

#### Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
předsíň	3,00	1,00	3,00
WC	1,00	1,00	1,00
pokoj	14,30	1,00	14,30
terasa	6,70	0,17	1,14
	<u>25,00</u>		<u>19,44</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):** 66 894,- 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, komplex Korunní dvůr.

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

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 1,000$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
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	I. Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
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	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
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<sub>10</sub>: 0,7

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,469$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): \quad 0,850 \times 1,000 \times 0,469 = 0,399$$

$$\text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): \quad 66\,894,- \times 0,399 = 26\,690,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 19,44 \times 26\,690,71 = \mathbf{518\,867,40 \text{ Kč}}$$

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

Cena společných částí domu a jeho příslušenství

$$= 5\,747\,200,- \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl:

$$\times 1\,830 / 161\,060$$

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$= 65\,300,98 \text{ Kč}$$

$$+ 65\,300,98 \text{ Kč}$$

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:**

$$= \mathbf{584\,168,38 \text{ Kč}}$$

**Sobotecká 2360/25 – zjištěná cena:**

$$\mathbf{584\,168,38 \text{ Kč}}$$

### 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 5 000,-Kč/měs až 8 000,-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 4500,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výměry pronajímáných ploch:</b>			
Obytné plochy:		m <sup>2</sup>	18,30
<b>b) Výnosy z pronajímáných ploch (V):</b>			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	54 000,-
<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>675 000,-</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
sobotecká			2 422 500,- Kč	42,00 m2
1,00	1,00	0,80	46 142,86 Kč	1,0
Hradešínská			1 955 000,- Kč	42,00 m2
1,00	1,00	0,80	37 238,10 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m2:	28 800,- Kč
Průměrná jednotková cena za m2 ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	37 393,65 Kč
Maximální jednotková cena za m2:	46 142,86 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m2:	37 393,65 Kč
Množství:	× 18,30 m2
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 684 300,- 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>5 747 200,- Kč</b>
---	-----------------------

### Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>584 170,- Kč</b>	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>675 000,- Kč</b>	
<b>Odhad obvyklé ceny:</b>	<b>metoda střední hodnoty</b>	<b>629 590,- Kč</b>
	<b>vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>629 590,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>		<b>684 300,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**648 000,- Kč**

**Cena slovy: šestsetčtyřicet osmtisíc 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. 480/2012 znaleckého deníku.

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

## **E. Seznam příloh**

Katastrální mapa parcely 3098

# Katastrální mapa parcely 3098

