

# Znalecký posudek č. 507/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 495/5 v objektu čp. 495, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 12710 a 12711, k.ú. Strašnice, 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. 495/5 v objektu čp. 495, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, to vše na LV 12710 a 12711, k.ú. Strašnice, 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 12710 a 12711, 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:** Strašnice (731943)

**List vlastnictví číslo:** 12710

#### Vlastníci:

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. Drongová Jana<br>V Olšínách 495/4, Praha, Strašnice, 108 00  | Podíl: 169/2 697 |
| 2. 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: 42/899    |
| 3. Houdková Marie<br>V Olšínách 495/4, Praha, Strašnice, 108 00   | Podíl: 788/8 091 |
| 4. Hruška Antonín<br>Ruská 687/48, Praha, Vršovice, 101 00  | Podíl: 118/2 697 |
| 5. Jiroušek Ladislav<br>V Olšínách 495/4, Praha, Strašnice, 100 00  | Podíl: 170/2 697 |
| 6. Krupařová Vlasta<br>Mrštíkova 2451/1b, Praha, Vinohrady (Praha 10), 100 00   | Podíl: 43/899    |
| 7. <i>Společné jmění manželů</i>  | Podíl: 803/8 091 |

- Lázníček Martin  
Lázníčková Markéta  
V Olšinách 495/4, Praha, Strašnice, 100 00
8. Mašek Jiří Podíl: 511/8 091  
V olšinách 495/4, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
9. Nováková Eva Podíl: 787/8 091  
V Olšinách 495/4, Praha, Strašnice, 108 00
10. Růžička Vladimír Podíl: 526/8 091  
V Olšinách 495/4, Praha, Strašnice, 108 00
11. *Společné jmění manželů* Podíl: 286/2 697  
Sládek František  
Sládková Dana  
V olšinách 495/4, Praha, Strašnice (Praha 10), 100 00
12. Smejkal Tomáš Ing. Podíl: 379/8 091  
V Olšinách 495/4, Praha, Strašnice, 108 00
13. Šafránková Irena Podíl: 782/8 091  
V Olšinách 495/4, Praha, Strašnice (Praha 10), 108 00
14. *Společné jmění manželů* Podíl: 521/8 091  
Tomšů Pavel  
Tomšů Jana  
V Olšinách 495/4, Praha, Strašnice, 100 00

**List vlastnictví číslo:** 12711

**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 2NP bytového domu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy, školská i sportovní zařízení, včetně koupaliště, lokalita Kubánské nám. 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) V Olšinách 495/5
- 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 10

### Popisy objektů

#### Společné části domu a jeho příslušenství

##### a) Pozemky

###### 1) Pozemky

Pozemek oceněn dle cenové mapy.

#### Byt

##### b) Byt

###### 1) V Olšínách 495/5

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu s výtahem. Bytová jednotka má dispozici 1+0. Byt je ve velmi špatném technickém stavu. Koupelna vybavena opotřebenou vanou a umyvadlem, na zdi plíseň. Omítky i podlahy v poškozeny, v pokoji parkety k rekonstrukci. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 3780/80910.

### 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 plocha	707/2	236	4 450,-	1 050 200,-

**Pozemky – zjištěná cena:**

**1 050 200,- Kč**

## Byt

### b) Byt

#### b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### b.1.1) V Olšinách 495/5 – § 25

#### Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	25,10	1,00	25,10
předsíň	4,80	1,00	4,80
koupelna a WC	4,60	1,00	4,60
komora	1,50	1,00	1,50
sklep	1,80	0,10	0,18
	37,80		<b>36,18</b>

#### Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

**Kraj:** Hlavní město Praha  
**Obec:** Praha  
**Počet obyvatel:** 1 257 158  
**Indexovaná prům. cena (IPC):** 46 724,- 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 ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	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, sportovní zařízení, koupaliště.

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
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	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	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 ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,405

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $0,850 \times 1,000 \times 0,405 = 0,344$   
 Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $46\,724,- \times 0,344 = 16\,073,06 \text{ Kč/m}^2$

**Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):**  $36,18 \times 16\,073,06 = 581\,523,31 \text{ Kč}$

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

Cena společných částí domu a jeho

příslušenství = 1 050 200,- Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times 3\,780 / 80\,910$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 49 063,85 Kč

+ 49 063,85 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = **630 587,16 Kč**

**V Olšinách 495/5 – zjištěná cena:** **630 587,16 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 6 000,-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 6000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výnosy z pronajímaných ploch (V):			
Obytné plochy			
1+2		Kč/rok	72 000,-
b) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
Výnosová hodnota	<i>V / i</i>	Kč	900 000,-

#### 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)
<i>K<sub>místa</sub></i>	<i>K<sub>časový</sub></i>	<i>K<sub>vybav.</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Taškentská			1 351 500,- Kč	34,00 m2
1,00	1,00	0,80	31 800,- Kč	1,0
Taškentská			1 500 000,- Kč	41,00 m2
1,00	1,00	0,80	29 268,29 Kč	1,0
Uzbecká			2 100 000,- Kč	67,00 m2
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  $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{časový} \times K_{vybav.})$

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:	× 37,80 m2
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>= 1 127 170,- 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>1 050 200,- Kč</b>
---	-----------------------

### Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>630 590,- Kč</b>	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>900 000,- Kč</b>	
<b>Odhad obvyklé ceny:</b>	<b>metoda střední hodnoty</b>	<b>765 300,- Kč</b>
	<b>vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>765 300,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>		<b>1 127 170,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**876 000,- Kč**

**Cena slovy: osmsetsedmdesátšesttisíc 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. 507/2012 znaleckého deníku.

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

## **E. Seznam příloh**

Katastrální mapa parcely 707/2

### Katastrální mapa parcely 707/2

