

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3322/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 708/2 v objektu čp. 708/76, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 734 na katastrálním území Vršovice.



**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje  
elektronickou aukcí

**Podle stavu ke dni 4.1.2016 znalecký posudek vypracovala :**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon: 603211818  
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 15.2.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 708/2 v objektu čp. 708/76, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 734 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.708/2  
Adresa předmětu ocenění: Ruská 708/76  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.2.2016.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11525 ze dne 18.12.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015/2016  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č.11525 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 45.20 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě ve střední části při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o

okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s pěti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi se zábradlím. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky, schody kamenné, podlaha teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu hladká s nátěrem, který místy vykazuje narušení, do úrovně prvního podlaží projevující se vlhkost stěn. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině šedesátých letech. V budově je 10 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 708/2**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - 1.PP s přístupem k bytové jednotce schodištěm s větším sklonem	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,996}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 708/2**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží (s okny nad terénem) pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň užívaná jako kuchyň, koupelna s WC a dva pokoje. Okna dřevěná špaletová původní vyžadující ošetření, dveře do koupelny s WC dýhované do ocelové zárubně, dveře do pokoje z předsíně (kuchyně) a pokoje původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní ošetřené. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní. Podlahy v předsíni (kuchyni) v pokoji PVC imitace dřeva a v pokoji betonová mazanina s kobercovou krytinou, v koupelně s WC dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem, sprchou a WC mísou kombi (2003) s obklady stěn do úrovně dveřní zárubně. Kuchyň se standardní linkou s dřezem, digestoř a bez sporáku, provedeny obklady k lince. Vytápění lokální WAW (2006) s ohřevem vody el. boilerem zavěšeným pod stropní konstrukcí v koupelně (2003). V parapetní stěně v kuchyni podparapetní skříň. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy. V rohové části kuchyně (předsíň) projevující se vlhkost stěn a v pokoji v oblasti okenního otvoru v rohové části. Provedeny byly stavební úpravy hyg. zázemí a kuchyně, podlahy v letech 2000 až 2003.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemek parc.č. 734**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015/2016 mapový list č. 60.

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	734	413,00	7 000,00	2 891 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			413,00 m <sup>2</sup>		<b>2 891 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 734 - zjištěná cena = 2 891 000,- Kč**

#### **Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemek parc.č. 734 = 2 891 000,-Kč

---

---

2 891 000,- Kč

---

---

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 891 000,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha 21  
Stáří stavby: 61 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
kuchyň:	15,20 *	1,00 =	15,20 m <sup>2</sup>
předsín:	7,50 *	1,00 =	7,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
pokoj:	26,00 *	1,00 =	26,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 50,20 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná – zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP bez výtahu, přístup k bytové jednotce je zajištěn příkrým schodištěm (větší sklon)	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha, umyvadlo, WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - 2ks WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - bez sporáku, projevující se vlhkost stěny v rohové části předsíně užívané jako kuchyň a rohové části pokoje (u okna)	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,576}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,940$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

### **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,576 = 28\,704,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,20 \text{ m}^2 * 28\,704,96 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 1\,435\,801,43 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 435 801,43 Kč**

### **Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 2 891 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 452 / 9 464

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$2\,891\,000,- \text{ Kč} * 452 / 9\,464 = 138\,073,96 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 138 073,96 Kč

**Bytová jednotka č. 708/2 - zjištěná cena = 1 573 875,39 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 708/2 1 573 875,40 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 573 875,40 Kč**

---

**Celkem 1 573 875,40 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 573 875,40 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 708/2 1 573 875,40 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 1 573 875,40 Kč**

---

**Celkem 1 573 875,40 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 573 875,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 573 880,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetšedesáttřítisícsmsetosmdesát Kč

## **VÝNOSOVÁ METODA**

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 2/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Amurská 1 + 1 51 m<sup>2</sup> , v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, v 2.NP , vybavení částečné standard, sklep,  
9 000,-Kč/měs (176,-Kč/m<sup>2</sup>)

Donská 1 + 1 45 m<sup>2</sup> byt po rekonstrukci, s vybavením v 1.NP , sklep,  
9 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 1 + 1 48 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, základní vybavení, v 1.NP, sklep  
11 000,-Kč/měs (229,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 202,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.90 = 181,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění stavebně technického stavu bytu, jednotlivých porovnaní a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$45.20 \text{ m}^2 \times 180,-\text{Kč/m}^2 = 8\,136,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 7 600,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 7 600,-Kč = 91 200,-Kč

$Cv = 91\,200 / 8 \times 100 = 1\,140\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 140 000,-Kč**

### **POROVNÁVACÍ METODA**

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

### **Reprezentanti - porovnání nemovitosti :**

Čechovo nám. 1 + 1 48 m<sup>2</sup>, v 1.NP , k rekonstrukci , sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
2 495 000,-Kč (51 979,-Kč/m<sup>2</sup>)

Holandská 1 + 1 44 m<sup>2</sup>, v 1.NP, k rekonstrukci, možné 2 + kk, dům v dobrém stavu, sklep  
1 950 000,-Kč (44 318,-Kč/m<sup>2</sup>)

Nám.Sv. Čecha 2 + kk 45 m<sup>2</sup>, ve sníženém 1.NP, udržovaný před rekonstrukcí, k bytu sklep,  
1 950 000,-Kč (43 333,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 46 543,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.90  
= 41 889,-Kč/m<sup>2</sup>

Na základě jednotlivých porovnání včetně stavebně technického stavu je stanovena cena za m<sup>2</sup>

$$38\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 45.20 \text{ m}^2 = 1\,717\,600,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 2/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru 1 + 1  
v Praze 10 - 2 200 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 1 717 600,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění  
použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 345/2015 Sb.	1 573 875,-Kč
Výnosová metoda	1 140 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 717 600,-Kč

$$CO = (1\,573\,875 + 1\,140\,000 + 1\,717\,600) / 3 = 1\,477\,158,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 477 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřístasedmdesátsedmtisícKč)

V Praze 15.2.2016

Ing. Dagmar Marvanová

Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.5.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3322/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3322/2016.