# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 3320/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 711/1 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 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 5.1.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 711/1 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice.

## 2. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Bytová jednotka č.711/1 |
| Adresa předmětu ocenění: | Ruská 711/82<br>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 29.12.2015.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11705 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.11705 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 48.50 $m^2$ dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Na Míčankách. 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 dvěma podzemními podlažími a se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s valbou se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. 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 v dobré stavu do úrovně prvního podlaží je proveden obklad pohledově řešen jako režné zdivo. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 10 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

## 8. Obsah znaleckého posudku

**1. Ocenění staveb**

**1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 711/1

# 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**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 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 spoluvl. 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 |

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

**Index polohy**

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

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 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 |

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

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

# 1. Ocenění staveb

## 1.1. Hlavní stavby

### 1.1.1. Bytová jednotka č. 711/1

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže, WC - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - předsíň, WC, pokoj, spíž, pokoj s KK a koupelna. Okna dřevěná špaletová původní udržovaná, dveře na WC, spíže a koupelny původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní ošetřené bez klik pouze na klíč, dveře do pokoje s kk dřevěné rámové původní do dřevěné zárubně, která je v části při podlaze poškozena, dveře do pokoje chybí pouze původní dřevěná zárubeň. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v předsíni dlažba s kobercovou krytinou, v pokoji parkety , v kuchyni (byla užívána jako pokoj) nalepený koberec, ve spíži koberec, v koupelně a WC dlažba . Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn do 1600 mm (2004). WC kombi s obkladem stěn (2004). Kuchyň bez vybavení pouze obklad k lince. Vytápění lokální WAW (2005) jeden kus na celý byt s ohřevem vody průtokovým ohřívačem umístěný v koupelně (2004). Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy. Při severní obvodové stěně projevující se vlhkost stěn.

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**Pozemek parc.č. 740**

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 [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 740 | 372,00 | 7 000,00 | 2 604 000,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 372,00 $m^2$ | | **2 604 000,-** |

**Pozemek parc.č. 740 - zjištěná cena** = **2 604 000,- Kč**

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

| | | |
|---|---|---|
| Pozemek parc.č. 740 | = | 2 604 000,-Kč |
| | | 2 604 000,- Kč |

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 604 000,- Kč**

**Vlastní ocenění jednotky**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 21
Stáří stavby: 66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 49 835,- Kč/$m^2$

| **Podlahové plochy bytu** | **koeficient dle typu podlahové plochy** | | |
|---|---|---|---|
| kuchyň: | 9,00 * | 1,00 = | 9,00 $m^2$ |
| předsíň: | 8,00 * | 1,00 = | 8,00 $m^2$ |
| koupelna: | 4,00 * | 1,00 = | 4,00 $m^2$ |
| WC: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 $m^2$ |
| pokoj: | 26,00 * | 1,00 = | 26,00 $m^2$ |
| spíž: | 0,50 * | 1,00 = | 0,50 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 48,50 $m^2$ |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| **Název znaku** | **č.** | **$V_i$** |
|---|---|---|
| 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 - sever a jih | I | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo , WC samostatné | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor | I | -0,03 |
| 8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - 1ks WAW na celou bytovou jednotku | II | -0,02 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - snižující cenu - bez kuchyňské linky a sporáku, přístup do koupelny z pokoje,projevující se vlhkost stěny (severní) zvyšující rolety vnitřní u všech oken | II | -0,05 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient stáří upraven o + **0,04** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
Koeficient pro stáří 66 let:

s = 1 - 0,005 * 66 = **0,670**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}710 = \mathbf{0{,}567}$

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

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

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 49 835,- Kč/$m^2$ * 0,567 = 28 256,44 Kč/$m^2$
$CB_P$ = PP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 48,50 $m^2$ * 28 256,44 Kč/$m^2$ * 0,940 * 1,060= 1 365 503,77 Kč

| | | |
|---|---|---|
| **Cena stanovená porovnávacím způsobem** | **=** | **1 365 503,77 Kč** |

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

Zjištěná cena pozemku: 2 604 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 485 / 7 219
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 604 000,- Kč * 485 / 7 219 = 174 946,67 Kč

| | | |
|---|---|---|
| Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku | + | 174 946,67 Kč |
| **Bytová jednotka č. 711/1 - zjištěná cena** | **=** | **1 540 450,44 Kč** |

# C. REKAPITULACE

## Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

| | |
|---|---|
| **1. Ocenění staveb** | |
| **1.1. Hlavní stavby** | |
| 1.1.1. Bytová jednotka č. 711/1 | 1 540 450,40 Kč |
| **1. Ocenění staveb celkem** | **1 540 450,40 Kč** |
| **Celkem** | **1 540 450,40 Kč** |

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **1 540 450,40 Kč**

## Rekapitulace výsledných cen

| | |
|---|---|
| **1. Ocenění staveb** | |
| **1.1. Hlavní stavby** | |
| 1.1.1. Bytová jednotka č. 711/1 | 1 540 450,40 Kč |
| **1. Ocenění staveb celkem** | **1 540 450,40 Kč** |
| **Celkem** | **1 540 450,40 Kč** |

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **1 540 450,40 Kč**

## Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 540 450,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřicettisícčtyřistapadesát 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 $m^2$ , v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, v 2.NP , vybavení částečné standard, sklep,
9 000,-Kč/měs (176,-Kč/$m^2$)

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

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

---

Průměrná cena za $m^2$ v nabídce činí : 202,-Kč/$m^2$ x $k_{redukce\ pramenu\ ceny}$ 0.90 = 181,-Kč/$m^2$

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

48.50 $m^2$ x 150,-Kč/$m^2$ = 7 275,-Kč/měs

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 500,-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 6 500,-Kč = 78 000,-Kč

Cv = 78 000 /8 x 100 = 975 000,-Kč

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 975 000,-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 $m^2$, v 1.NP , k rekonstrukci , sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu
2 495 000,-Kč (51 979,-Kč/$m^2$)

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

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

---

Průměrná cena za $m^2$ činí : 46 543,-Kč/$m^2$ x $k_{(redukce\ pramenu\ ceny)}$ 0.90
= 41 889,-Kč/$m^2$

38 000,-Kč/$m^2$ x 48.50 $m^2$ = 1 843 000,-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 1 843 000,-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. | 1 540 450,-Kč |
| Výnosová metoda | 975 000,-Kč |
| Porovnávací metoda | 1 843 000,-Kč |

CO = (1 540 450 + 975 000 + 1 843 000) /3 = 1 452 817,-Kč

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 453 000,-Kč**

(slovy : jedenmiliončtyřistapadesáttřitisícKč)

V Praze 5.1.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express 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. 3320/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3320/2016.