

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3316/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1039/30 v objektu čp. 1039/84, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1256 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 6.1.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 1039/30 v objektu čp. 1039/84, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1256 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1039/30  
Adresa předmětu ocenění: Ruská 1039/84  
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 30.12.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11783 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.11783 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 + 0 o velikosti 26.00 m<sup>2</sup> s balkonem o velikosti 0.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Na Míčankách. Jedná se o zástavbu bytových domů. V sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, bytové domy a zástavba činžovními vilami a blízkém okolí Heroldovy sady. 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 ve vzdálenost 230 m, 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 šesti nadzemními podlažími s výtahem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna převážně plastová a částečně dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Zádveří domu uzavřeno dřevěnými renovovanými z jedné třetiny prosklenými dveřmi. Fasáda domu v dobré stavu novější, sokl barevně odlišen. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých letech. V budově je 39 bytových jednotek a tři nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1039/30**

## **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	I	-0,02
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### **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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 1039/30

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného (2.PP) zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně s balkonem, spíže, koupelny a WC - dle vymezení jednotek. Okno dřevěné špaletové neudržované, dveře do pokoje dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře na WC původní dřevěné rámové do dřevěné zárubně otevíravé klíčem do dřevěné zárubně, do spíže a koupelny pouze dřevěná zárubeň. Dveře na balkon dvojité a jedno křídlo chybí. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně původní. Podlaha v předsíni, spíži, WC a balkonku lino, v pokoji lino s kobercem a v koupelně dlažba. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn (cca. osmdesátá léta). V koupelně chybí ohřev vody (karma), WC vybaveno mísou kombi bez obkladů stěn. V předsíni úložný prostor pod stropní konstrukcí. Vytápění WAW. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 1256

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	1256	427,00	7 000,00	2 989 000,-
Ostatní stavební pozemek – celkem			427,00 m <sup>2</sup>		<b>2 989 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 1256 - zjištěná cena = 2 989 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1256 = 2 989 000,-Kč  

---

2 989 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 989 000,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m <sup>2</sup>

## Podlahové plochy bytu

### koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	2,90 * 1,00 =	2,90 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,80 * 1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 * 1,00 =	1,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,40 * 1,00 =	18,40 m <sup>2</sup>
spíž:	0,80 * 1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
balkon:	0,80 * 0,17 =	0,14 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		26,14 m <sup>2</sup>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkonek a sklep k užívání	III	0,00
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí kuchyň, chybí ohřev vody	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = \mathbf{0,645}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,436}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,980**

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

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 49\,835,- \text{ Kč/m}^2 * 0,436 = 21\,728,06 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 26,14 \text{ m}^2 * 21\,728,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 590\,008,78 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **590 008,78 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 989 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 260 / 17 440

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,989\,000,- \text{ Kč} * 260 / 17\,440 = 44\,560,78 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 560,78 Kč

**Bytová jednotka č. 1039/30 - zjištěná cena** = **634 569,56 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1039/30

634 569,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**634 569,60 Kč**

**Celkem**

---

**634 569,60 Kč**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

**634 569,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1039/30

634 569,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**634 569,60 Kč**

**Celkem**

---

**634 569,60 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**634 569,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**634 570,- Kč**

slovy: Šestsetřicetčtyřitisícpětsetsedmdesát 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 + kk dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.



### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Ruská 1 + kk 27 m<sup>2</sup>, částečně rekonstruovaný, v 3.NP s výtahem, vybavení částečně standard, sklep,

8 000,-Kč/měs (296,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jerevanská 1 + kk 23 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> balkon byt po částečné rekonstrukci, s částečným vybavením v 4.NP s výtahem, sklep,

6 900,-Kč/měs (288,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická 1 + kk 28 m<sup>2</sup> byt udržovaný po rekonstrukci, vybavený, v 1.NP s výtahem, sklep

6 500,-Kč/měs (232,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 272,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.90 = 245,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$26 \text{ m}^2 + 0.80 \text{ m}^2 / 2 = 26.40 \text{ m}^2 \quad \times \quad 155,-\text{Kč/m}^2 = 4\,092,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3 700,-Kč/měs.

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

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

Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : 12 x 3 700,-Kč = 44 400,-Kč

$C_v = 44\,400 / 8 \quad \times \quad 100 = 550\,000,-\text{Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 550 000,-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 - porovnávané nemovitosti :**

Oblouková 1 + kk 24 m<sup>2</sup> + balkon, v 3.NP, byt po rekonstrukci, s výtahem, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu

1 890 000,-Kč (78 750,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sportovní 1 + kk 28 m<sup>2</sup>, v 1.NP s výtahem, po částečné rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep  
1 450 000,-Kč (51 786,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ukrajinská 1 + kk 32 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, udržovaný k rekonstrukci, k bytu sklep,  
1 700 000,-Kč (53 125,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 61 220,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.90  
= 55 098,-Kč/m<sup>2</sup>

cena za m<sup>2</sup> bytové jednotky je stanovena na základě jednotlivých porovnání, včetně stavebně technického stavu.

$$53\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 26.40\text{ m}^2 = 1\,399\,200,-\text{Kč}$$

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

**POROVNÁVACÍ METODA 1 399 200,-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.	634 570,-Kč
Výnosová metoda	550 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 399 200,-Kč

$$CO = (634\,570 + 550\,000 + 1\,399\,200) / 3 = 861\,257,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **861 300,-Kč**

(slovy : osmsetšedesátjednatísíctřistaKč)

V Praze 6.1.2015

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. 3316/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3316/2016.