

**Znalecký posudek**  
**odhad obvyklé ceny nemovité věci**

č. 3417/057-2018



**Předmět ocenění:** Bytový dům č.p. 225 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 405, k.ú. Vršovice, ul. Ruská, č.o. 4, Praha 10  
Stavba je součástí pozemku

**Objednavatel:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
101 38 Praha 10  
DIČ: CZ00063941

**Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro právní úkony  
objednatele

**Oceněno ke dni:** 23.7.2018

**Vypracoval:** Ing. Zdeněk Mašek  
Bečvářova 174/6  
100 00 Praha 10

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 5 stran příloh, je vyhotoven ve 2 výtiscích.

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovité věci - bytového domu č.p. 225 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 405, k.ú. Vršovice, ul. Ruská, č.o. 4, Praha 10. Stavba je součástí pozemku. Ocenění provést bez přihlídnutí k zástavnímu právu uvedenému na LV 7107.

### **2. Informace o nemovité věci**

Adresa nemovitosti: Dům č.p. 225, Ruská 225/4, Praha 10

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Vršovice

### **3. Prohlídka nemovité věci**

Prohlídka nemovité věci byla provedena zpracovatelem dne 23.7.2018 za účasti zástupce správní firmy PMC Facility a.s. pana Ivana Rodka.

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

- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 7107, k.ú. Vršovice, obec Praha vyhotovený objednatelem ze systému MISYS dne 22.5.2018 ke dni 1.4.2018
- Kupní smlouva na prodej 1/4 nemovité věci uzavřená mezi stranami Gad Propper jako prodávající a City Home Invest III, s.r.o. jako kupující ze dne 18.12.2017, právní účinky vkladu ke dni 18.12.2017 pod V-91140/2017-101 – kopie
- Kupní smlouva na prodej 1/4 nemovité věci uzavřená mezi stranami Dan Propper jako prodávající a City Home Invest III, s.r.o. jako kupující ze dne 18.12.2017, právní účinky vkladu ke dni 18.12.2017 pod V-91140/2017-101 - kopie
- Kopie katastrální mapy předmětného území v k.ú. Vršovice
- Částečná PD – plán na vystavění třípatrového domu patřícího usedlosti č.p. 225, předloženo komisi dne 18. června 1900
- Sdělení k ohlášení udržovacích prací vydané MČ Praha 10 pod Č.j. : OST 3178/01/KI dne 12.9.2001, že nemá námitek proti provedení Opravy střechy, uliční a dvorní fasády Praha 10, Vršovice č.p. 225, Ruská 4
- Kolaudační rozhodnutí vydané MČ Praha 10 pod Č.j. : OST 3154/01/KI dne 11.1.2002, nabytí právní moci 1.12.2002, kterým se povoluje užívání stavby: Stavební úpravy pro opravu rozvodů vody, kanalizace, plynu a zřízení požárního vodovodu Praha 10, Vršovice č.p. 225, Ruská 4
- Nájemní smlouvy uzavřené na pronájem bytů v domě dodané objednatelem - kopie
- Pasporty bytů v domě č.p. 225 dodané objednatelem, vyhotovené 11.4.2018, evidenční listy bytů ze dne 6.8.2018
- Informace a údaje sdělené zástupci správní firmy a objednatelem, stavebním úřadem a nájemci
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 23.7.2018

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

Na výpisu z katastru nemovitostí z LV č. 7107, k.ú. Vršovice, obec Praha uvedeném v podkladech jsou jako vlastníci oceňované nemovité věci (nemovitosti) uvedeni:

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00 Praha 1, identifikátor 00064581, podíl 1/2 celku

City Home Invest III., s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, identifikátor 04548817, podíl 1/2 celku

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro:

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10, identifikátor 00063941, podíl 1/2 celku

V části C LV uvedeno zástavní právo smluvní pro pohledávku do výše 400 000 000,- Kč k podílu 1/2 s oprávněním pro WOOD & Company Financial Services, a.s. s povinností k City Home Invest III, s.r.o.

Ocenění a cena obvyklá je platná bez přihlídnutí k tomuto zástavnímu právu.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Původní dokumentace stavby se dle sdělení a šetření na stavebním úřadu dochovala pouze částečná. V domě byly provedeny některé stavební úpravy a změny. Ocenění je dle skutečnosti.

## **7. Celkový popis**

### **Předmět ocenění**

Bytový dům č.p. 225 s příslušenstvím postavený na pozemku p.č. 405 a pozemek p.č. 405, k.ú. Vršovice, ul. Ruská 4, obec Praha. Stavba je součástí pozemku.

### **Místopis**

Praha je hlavním městem ČR s cca 1 280 000 stálými obyvateli, ve městě kompletní soustava úřadů, MHD, veškerá občanská vybavenost. Oceňovaná nemovitá věc je situována v obvodu Prahy 10, k.ú. Vršovice, ul. Ruská, v zástavbě bytových domů z počátku 19.století. Jedná se o průměrnou lokalitu k bydlení v širším centru na hranici s k.ú. Vinohrady, středně rušná komunikace pouze s automobilovým provozem, blízkost křižovatky s ulicí Moskevskou a Francouzskou s tramvajovým provozem. Objekt severním směrem orientován do ulice, jižním směrem do ozeleněného vnitrobloku. Dobrá dopravní obslužnost, zastávky tramvaje, autobusu v docházkové vzdálenosti, stanice metra „A“ – Náměstí Míru cca 1 km. V okolí dobré nákupní možnosti a úplná občanská vybavenost. Nemovitost se nenachází v zátopovém území. Přístup k nemovitosti je přímo z místní veřejné komunikace Ruská postavené na pozemku p.č. 2483/1 vedeném v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace, který je ve vlastnictví Hl.m.Prahy. Parkování možné pouze na veřejných komunikacích v místě s nedostatečnou kapacitou.

### **Popis nemovitosti**

Objekt je vnitřní řadový zděný bytový dům situovaný v uliční čáře ulice Ruská v Praze - Vršovicích postavený v r. 1901. Dům je podsklepený, má jedno podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží a volnou půdu. Celkem v domě je 8 menších bytových jednotek. Přístup do domu je z Ruské ulice.

Příslušenství tvoří přípojky IS a zpevněná plocha a oplocení vnitroblokového dvorku. Není samostatně oceňováno, je zahrnuto v rámci stanovení obvyklé ceny.

## **8. Obsah posudku**

Věcná hodnota

Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena

## **B. Posudek**

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Předmětem tohoto odhadu není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro ocenění. Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, vychází odhad z předpokladu jejich věrohodnosti a z hlediska jejich přesnosti a úplnosti nebyly ověřovány. Rovněž předmětem odhadu není odhad nákladů na případné odstranění stavby a jejího příslušenství.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

### **Metody zjištění hodnoty**

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření „věčné renty“ je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich „střádací funkci“ pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Kapitalizační míra byla uvažována u bytového domu ve výši 5,0%.

Stav v pronájmech je uveden níže. Obecně nájemné, které je v rámci dlouhodobějších a obtížně vypověditelných nájemních smluv nižší než odhadnuté obvyklé, je pro výpočet respektováno (v tomto případě je tedy respektováno upravené nájemné v rámci běžného nájemného bytů pronajímaných MČ P10) rovněž tak dosud původní stanovené nájemné u bytů se smlouvou na dobu neurčitou. U krátkodobých pronájmů nebo u nájmu na dobu neurčitou s krátkodobou výpovědní lhůtou a u prostor dle názoru odhadce s možností dosažitelného vyššího či sjednaného vyššího nájemného, je uvažováno reálné obvyklé nájemné. Rovněž u jednotek užívaných vlastníky nebo u jednotek volných je uvažováno pro výpočet obvyklé nájemné.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metod: nákladové, výnosové a srovnávací

### **B.1 Věcná hodnota**

#### **a) Hlavní stavby**

##### **Dům č.p. 225**

Jedná se o vnitřní řadový dům v uliční čáře ulice Ruská v Praze 10 - Vršovicích. Dům je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažními a sedlovou střechou s půdním prostorem. V domě je celkem 8 bytových jednotek, z toho 3 x 2+1 a 5 x 1+1 s příslušenstvím. Byty pronajaty nájemcům, pět bytů pronajato na dobu neurčitou a tři byty na dobu určitou. Blíže viz tabula bytů - výnosová hodnota.

#### **Dispozice domu :**

- 1.PP - sklepy, chodba, schodiště
- 1.NP - vstupní část chodby  
2 bytové jednotky o skladbě  
2 x 1+1 s příslušenstvím
- 2.NP - 2 bytové jednotky o skladbě  
1+1 a 2+1, s příslušenstvím  
chodba, schodiště
- 3.NP - 2 bytové jednotky o skladbě  
1+1 a 2+1, s příslušenstvím  
chodba, schodiště
- 4.NP - 2 bytové jednotky o skladbě  
1+1 a 2+1, s příslušenstvím  
chodba, schodiště

### Popis konstrukcí a vybavení:

Stavba domu je klasická zděná s podélnými a příčnými nosnými stěnami, založená na základových pasech s dožilou izolací proti zemní vlhkosti, střecha sedlová s dřevěným vaznicovým krovem, střešní krytina tašková pálená, dvojitě bobrovky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda dvouvrstvá vápenocementová s nátěrem, vnitřní omítky vápenné štukové s vnitřními obklady hygienických zařízení a kuchyní, stropy v podzemí klenbové, ostatní stropy dřevěné trámové s rovnými podhledy, schody kamenné, okna dřevěná dvojitá špaletová, dveře dřevěné rámové náplňové plné a prosklené, podlahy v obytných místnostech převážně dřevěné vlysy, dále PVC, koberce a ker. a teracové dlažby. Vytápění bytů převážně plynové lokální WAW, ev. etážové s plyn. kotlem, ohřev teplé vody karmami a boilers, kuchyně převážně s plynovými a kombi sporáky, hygienické zařízení v bytech (koupelna, WC), standardní zařizovací předměty, rozvod vody, kanalizace a plynu standardní, elektřina 230/400 V, bleskosvod, domácí telefon. Výtah není.

### Stáří a opotřebení

Stáří domu je 117 roků. V průběhu života prováděny běžné opravy a údržba. V r. 2001 proběhla rekonstrukce a oprava fasády, dále provedena oprava krovu a nová střešní tašková krytina s klempířskými konstrukcemi, oprava komínů a oken. V r. 2002 provedena rekonstrukce vodovodního a kanalizačního potrubí a plynu. Dále prováděna převážně pouze běžná údržba. Některé byty po částečných opravách, u jiných zanedbanější stav. Některé konstrukce krátkodobé životnosti ve zhoršeném, opotřebovaném stavu. Opotřebení stanoveno lineární metodou s přihlédnutím k celkové zbytkové životnosti.

### Věcná hodnota

Věcná hodnota stavby je zjištěna vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (OP) jednotkovou cenou vycházející z jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby. Jednotková cena byla stanovena s ohledem na ukazatele cen na měrnou a účelovou jednotku podle údajů RTS, v CÚ 2018 s dopočtem odhadovaných VRN ve výši 12%. Při stanovení jednotkové ceny bylo přihlédnuto ke konstrukci a provedení objektu a kvalitě stavebních prací a použitým materiálům. Opotřebení bylo stanoveno lineární metodou, zbytková životnost uvažována 73 roků.

### VĚCNÁ HODNOTA STAVEB

Stavba	OP (m <sup>3</sup> )	Jedn. cena (Kč/m <sup>3</sup> )	Repr. cena bez opotřebení (Kč)	Opotřebení (%)	Cena celkem (Kč)
Bytový dům	3 901	5 870	22 898 870	62	8 701 571
Celkem			22 898 870		8 701 571
<b>Věcná hodnota celkem zaokrouhleně</b>					<b>8 702 000</b>

### b) Pozemky

#### Pozemek p.č. 405, k.ú. Vršovice

Hodnota pozemků vychází z právního stavu, zainvestovanosti a využitelnosti a ze zhodnocení místního trhu, případně z realizovaných prodejů. Pro objektivní stanovení směrné ceny pozemků byly využity mj. i podklady a informace spolupracujících odhadců a realitních kanceláří. V platné cenové mapě Prahy se pozemek nachází v území se stanovenou cenou. Tato cena byla vyhodnocena jako obvyklá pro daný případ, druh objektu a plochu zastavění a umístění.

### HODNOTA POZEMKŮ

Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jedn. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkem cena (Kč)
zast. plocha a nádvoří	405	230	8 470	1 948 100
Celkem		230		1 948 100
<b>Pozemky celkem zaokrouhleně</b>				<b>1 948 000</b>

**Hodnota celkem**

**10 650 000,- Kč**

## B.2 Výnosová hodnota

Dům č.p. 225 je nájemním domem s 8-mi bytovými jednotkami, bez nebytových prostor.

Bytové jednotky č. 1 - 8 pronajaty na dobu neurčitou a určitou za nájemné dle předpisu. Nájemné respektováno, viz bod B. posudku.

číslo bytu	skladba	celková výměra m <sup>2</sup>	podlaží	nájemní vztah - doba nájmu
byt č. 1	- 1+1	72,08	1.NP	doba neurčitá
byt č. 2	- 1+1	45,82	1.NP	doba určitá do 31.12.2018
byt č. 3	- 1+1	49,28	2.NP	doba neurčitá
byt č. 4	- 2+1	74,22	2.NP	doba neurčitá
byt č. 5	- 1+1	51,00	3.NP	doba určitá do 31.3.2020
byt č. 6	- 2+1	80,87	3.NP	doba neurčitá
byt č. 7	- 1+1	48,50	4.NP	doba neurčitá
byt č. 8	- 2+1	79,87	4.NP	doba určitá do 14.5.2019

Celkem výměra bytů 501,64 m<sup>2</sup>  
- z toho nájemné podle předpisu 501,64 m<sup>2</sup>

### VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Objekt Struktura ploch	Měsíce ( ks )	Předpokládaný výnos (Kč/měsíčně)	Roční výnos (Kč)
<b>Příjmy</b>			
Byt č. 1	12	7 164	85 968 Kč
Byt č. 2	12	5 183	62 196 Kč
Byt č. 3	12	5 287	63 444 Kč
Byt č. 4	12	7 939	95 268 Kč
Byt č. 5	12	5 627	67 524 Kč
Byt č. 6	12	8 702	104 424 Kč
Byt č. 7	12	4 568	54 816 Kč
Byt č. 8	12	8 488	101 856 Kč
<b>Celkem</b>			<b>635 496 Kč</b>
Odhad ztráty příjmů	5%		31 775 Kč
<b>Příjmy celkem</b>			<b>603 721 Kč</b>
<b>Výdaje</b>			
pojistné			12 000 Kč
daň z nemovitosti			3 800 Kč
opravy, údržba a správa	0,40% z reprodukční ceny		91 600 Kč
střádací odpisy	0,65% z reprodukční ceny		148 800 Kč
<b>Výdaje celkem zaokrouhleně</b>			<b>256 200 Kč</b>
<b>Roční výnos zaokrouhleně</b>			<b>347 521 Kč</b>
Uvažovaná míra kapitalizace			5,00%
<b>Výnosová hodnota nemovitosti zaokrouhleně</b>			<b>6 950 000 Kč</b>

### B.3 Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 6 měsíců - 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vyhovující schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z KN, denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **bytový dům** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je vyšší než nabídka, avšak ale za reálnou cenu**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost jako celek je **dobře obchodovatelná** za reálnou cenu.

#### Výhody oceňované nemovitosti

- blízkost centra, dobré dopravní spojení
- plně zainvestovaný pozemek
- objekt v provozu
- zděná stavba, nejsou zjevné statické závady
- volná půda, možnost podkrovní

#### Nevýhody oceňované nemovitosti




- není parkování na vlastním pozemku, možné pouze na veřejných komunikacích v místě s nedostatečnou kapacitou
- částečně zanedbaná údržba domu, zanedbaný stav části bytů, nutné uvažovat s budoucími investicemi
- není výtah
- byty obsazené s nájemními smlouvami na dobu neurčitou a určitou, nájemné nedosahuje tržní hodnoty

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců a vlastní databáze.

Na současném realitním trhu se vyskytuje odpovídající množství obdobných nemovitostí - tedy bytových domů event. s nebytovými prostory - realizovaných nebo nabízených k prodeji. Jejich ceny jsou však velmi různé s ohledem na stav nemovitosti, provedené rekonstrukce a modernizace, skladbu nájemních smluv a volných prostor, možnosti dalšího rozvoje (vestavby, nástavby, přístavby) a zejména s ohledem na jejich umístění a velikost pozemku. Pro porovnávací hodnotu byly využity realizované nebo nabízené nemovitosti, které byly vyhodnoceny jako částečně srovnatelné a umístěné jako nemovitost oceňovaná. Porovnání bylo provedeno jako celek s ohledem na velikost a užitné plochy bytových a nebytových prostor a porovnáním při úvaze rozdělení domu na jednotky a prodeji jednotlivých jednotek.

V daném případě byly v r. 2017 zobchodována id. 2/4 oceňované nemovité věci (právní účinky vkladu 18.12.2017), každá 1/4 za kupní cenu 4 600 000,- Kč, tj. 1/2 za celkovou cenu 9 200 000,- Kč. Jednalo se o zobchodování podílů, ocenění je provedeno jako odhad tržní hodnoty celku. Obecně obchodovatelnost spoluvlastnických podílů na nemovité věci je obtížnější a aritmeticky ve většině případů nedosahuje tržní hodnoty jako celku.

## Odhad porovnávací hodnoty jako celku

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
							Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>							
k.ú. Vršovice, ul. Ruská	501,64	230	8 bytů				
Bytový dům zděný, vnitřní řadový z r. 1901, částečné opravy, průměrný stav, celkem 8 bytů, vlastní pozemek. Dobré umístění, velmi dobrá dopravní obslužnost a občanská vybavenost v dosahu.							
<b>Srovnávané nemovitě věci</b>							
k.ú. Libeň, ul. Davidkova	620,00	197	10 bytů	40 000 000	64 516	0,77	49 680
Bytový dům Praha 8. Řadový vnitřní zděný objekt situovaný v ul. Davidkova, v Praze 8 - Libni. Dům je podsklepený a má 4 nadzemní podlaží (4.NP je podkrovím). Dispozičně je dům řešen jako 10 bytů, nebytové prostory nejsou. Jednotky volné nebo pronajaté na dobu určitou. Celková UP pronajimatelný ploch činí cca 620,00 m <sup>2</sup> . Dům v poměrně dobrém stavu po rekonstrukci (fasády, střešní krytina, okna, podlahové krytiny, elektroinstalace, omítky, soc. zařízení). Pozemek o výměře 197 m <sup>2</sup> , kompletní IS. Nabídková cena - 40 000 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,93; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;							
k.ú. Hloubětín, ul. Sadská	348,50	390	4 byty, provozovna/ obchod, garáž (2 vozidla)	19 900 000	57 102	0,75	42 701
Bytový dům Praha 9. Krajní řadový zděný dům situovaný v ul. Sadská v Praze 9 - Hloubětíně. Dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dispozičně je dům řešen jako 4 byty (byt v podkroví nedokončen). Na pozemku dále samostatně stojící provozovna/obchod (61 m <sup>2</sup> ) a garáž pro 2 vozidla. Celková užitná plocha domu vč. provozovny činí 386,00 m <sup>2</sup> , UP pronajimatelný ploch činí 348,50 m <sup>2</sup> . Dům v dobrém stavu po kompletní rekonstrukci (vyjma nedokončené jednotky v podkroví). Pozemek o výměře 390 m <sup>2</sup> , kompletní IS. Nabídka RK, nabídková cena 19 900 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,92; Celkový stav - lepší - koeficient 0,93; Vliv pozemku - s pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší využití, všechny prostory volné (bez nájemních smluv) - koeficient 0,95;							
k.ú. Vinohrady, ul. Lublaňská	945,00	621	7 bytů, nebytové prostory	44 000 000	46 561	1,01	47 027
Bytový dům Praha 2. Vnitřní řadový zděný objekt bytového domu situovaný v uliční čáře ulice Lublaňská v Praze 2 - Vinohradech s nebytovým objektem ve vnitrobloku. Dům má 1 PP a 5 NP, zahrnuje bytové a nebytové prostory. Celková užitná plocha budovy činí 1 101 m <sup>2</sup> užitných prostor se zázemím, objekt částečně obsazen (celkem 7 bytů, z toho 2 byty volné, nebytový objekt - kanceláře, sklad, 323 m <sup>2</sup> volné), čistá UP prostor 945 m <sup>2</sup> . Stav budovy průměrný, částečně zanedbaný. Pozemek rovinný, kompletní IS, výměra 621 m <sup>2</sup> . Parkování pouze na veřejných komunikacích v místě, s omezenou kapacitou. Prodej realizován výkupem spoluvlastnických podílů, realizace 2017. Celková kupní cena 44 000 000,- Kč.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - s pozemkem, srovnatelné - koeficient 1,00;							



k.ú. Vršovice, ul. Holandská	741,00	12 bytů, 2 nebyty	45 000 000	60 729	0,80	48 831
---------------------------------	--------	----------------------	------------	--------	------	--------

Bytový dům Praha 10. Řadový zděný bytový činžovní dům o 12 bytových jednotkách a 2 nebytových prostorech v suterénu domu (bytové jednotky o dispozici, 1+1, 2+kk, 2+1 i 3+kk). Jednotky jsou v současné chvíli obsazeny nájemníky, z většiny smlouvami na dobu určitou (na dobu neurčitou jsou čtyři). Některé jednotky jsou rekonstruovány, je zde využita i půda, kde byly vystavěny jednotky s terasami či balkóny s výhledem do Vršovic. Nabídka RK, prodej společnosti vlastníci a provozující pouze tuto nemovitost, nabídková cena 45 000 000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,92; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,92; Vliv pozemku - s pozemkem, srovnatelné - koeficient 1,00;



Variační koeficient před úpravami:	11,70 %	Variační koeficient po úpravách:	5,72 %
Užitná plocha	501,64 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	42 701 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	21 420 530 Kč
Průměrná jednotková cena:	47 060 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	23 607 178 Kč
Maximální jednotková cena:	49 680 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	24 921 475 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>47 100 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>23 627 244 Kč</b>

### Rozprodej jednotek

Odhad hodnoty vychází z úvahy rozdělení domu na jednotky a stanovení srovnávacích hodnot po ev. vyčleněných a samostatně realizovatelných prodejkách jednotek. Vzhledem však k situaci, že se případně realizuje celý objekt, bylo riziko rozprodeje uvažováno snížením součtové hodnoty o cca 10 %, koeficient rizika rozprodeje tedy uvažován 0,90. Dále bylo odhadnuto riziko vlivu nájemního vztahu vztahující se k jednotlivým bytům.

Ceny jednotlivých bytů byly odhadnuty porovnáním s obdobnými nabízenými nebo prodanými byty situovanými ve starších zděných bytových domech na Praze 10 a srovnatelných lokalitách, s dobrou dopravní obslužností a úplnou občanskou vybaveností. V této lokalitě Prahy 10 nabídka obdobných bytů za reálnou cenu je nižší než poptávka. Cenové hladiny všech druhů rezidenčních nemovitostí v Praze a jejím okolí zaznamenaly zejména v období od 2Q 2014 do 1Q 2018 další nárůst a úroveň cen jednotlivých druhů nemovitostí prakticky bez rozlišení lokality dosáhly svých nových historických maxim a překročily (ve většině případů značně) ceny z předkrizových let. Až v posledních měsících lze z dostupných informací a praxe vysledovat částečné zpomalení cenového růstu. Lze předpokládat, že toto zpomalení je způsobeno dosažením maximálních cen, které jsou kupující ochotni a schopni prodávajícím za nabízené nemovitosti hradit. Poptávka po rezidenčních nemovitostech v rámci Prahy obecně však nadále poměrně vysoká, zejména u nových bytů a bytů v dobrých lokalitách. Zvýšená poptávka po nemovitostech za dosažitelné ceny je nadále podporována mj. nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů, nízkým počtem dokončovaných a povolovaných staveb a i současným ekonomickým růstem.

V daném případě se jedná o starší bytové jednotky bez větších oprav a rekonstrukcí ve starším zděném, pouze částečně opraveném bytovém domě bez výtahu, v místě s velmi dobrou dopravní obslužností a úplnou občanskou vybaveností v okolí. V dané lokalitě nabídka bytových jednotek srovnatelných svou velikostí a stavem omezená, je nižší než současná poptávka za reálné ceny. Nabídkové i realizované ceny průměrných bytových jednotek ve stávajících domech na Praze 10 v srovnatelných lokalitách se podle stavu pohybují v rozmezí od cca 55 000 - 70 000,- Kč/m<sup>2</sup> vlastního bytu, celkově rekonstruovaných jednotek v kompletně či částečně rekonstruovaných domech ve Vršovicích od cca 64 000 - 85 000,- Kč/m<sup>2</sup> vlastního bytu, i výše, dle umístění, velikosti, stavu budovy i jednotky. Obecně podlahová jednotková cena malých bytů vyšší, než bytů větších, rovněž je nižší cena bytů ve vyšších podlažích v domě bez výtahu nebo bytů v přízemí. Rozhodující pro kupující je nadále zejména konkrétní lokalita, velikost a stav bytu a samozřejmě cena.

## Rozprodej po event. budoucích vyčleněných jednotkách

podlaží	č. jednotky	výměra		Kč/m2		koef.	cena
1.NP	byt č. 1 - 1+1	72,08	á	58 000,00	x	0,75	3 135 480,00 Kč
1.NP	byt č. 2 - 1+1	45,82	á	58 000,00	x	0,90	2 391 804,00 Kč
2.NP	byt č. 3 - 1+1	49,28	á	64 000,00	x	0,75	2 365 440,00 Kč
2.NP	byt č. 4 - 2+1	74,22	á	64 000,00	x	0,75	3 562 560,00 Kč
3.NP	byt č. 5 - 1+1	51,00	á	66 000,00	x	0,92	3 096 720,00 Kč
3.NP	byt č. 6 - 2+1	80,87	á	66 000,00	x	0,75	4 003 065,00 Kč
4.NP	byt č. 7 - 1+1	48,50	á	64 000,00	x	0,75	2 328 000,00 Kč
4.NP	byt č. 8 - 2+1	79,87	á	64 000,00	x	0,90	4 600 512,00 Kč

Celkem 100% rozprodej

25 483 581,00 Kč

Odhad rizika vlivu nájemního vztahu na aktuální možnou OC

nájemní doba na dobu neurčitou: koef. 0,75

nájemní doba na dobu určitou max. do 31.3.2020: koef. 0,90 - 0,92

Koeficient rizika realizace celkového rozprodeje

25 483 581,00 Kč x 0,90 = 22 935 222,90 Kč

**Odhad porovnávací hodnoty:**

**Porovnávací hodnota zaokrouhleně**

**23 000 000,- Kč**

## C. Obvyklá cena

Rekapitulace cen

Věcná hodnota staveb	Kč	8 702 000,-
Hodnota pozemku	Kč	1 948 000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	10 650 000,-
Výnosová hodnota	Kč	6 950 000,-
Porovnávací hodnota	Kč	23 000 000,-
Obvyklá cena	Kč	23 000 000,-

V současné době v Praze realitní trh rezidenčních nemovitostí nadále vykazuje postupný růst, a to zejména samostatných jednotek (bytů i nebytových prostor) a již přesahuje výši dosaženou před krizovým obdobím. Poptávka po rezidenčních nemovitostech v Praze převažuje za reálné ceny nad nabídkou. Na současném realitním trhu se vyskytuje průměrné množství obdobných nemovitostí - tedy bytových domů event. s nebytovými prostory - realizovaných nebo nabízených k prodeji. Jejich ceny jsou však velmi různé s ohledem na stav nemovitosti, provedené rekonstrukce a modernizace, skladbu nájemních smluv a volných prostor, možnosti dalšího rozvoje (vestavby, nástavby, přístavby) a zejména s ohledem na jejich umístění a velikost pozemku.

Poptávka po uvedeném druhu oceňované nemovité věci je v současnosti vyšší než nabídka, ovšem ale za reálnou, akceptovatelnou cenu. U uvedeného druhu nemovitostí - bytových domů v Praze je výnosová hodnota ve většině případů nižší, rovněž i věcná, než nyní na trhu realizované kupní ceny, nekoresponduje s těmito cenami, a to v některých případech i výrazně. Obvyklá cena byla odhadnuta v souladu s porovnávací hodnotou.

**Závěr:**

Na základě uvedených skutečností v odhadu, posouzením stavu nemovitosti, využití, právnímu stavu, s přihlédnutím k místním podmínkám, výnosnosti a s přihlédnutím k současné situaci na realitním trhu s nemovitostmi v rámci porovnávací hodnoty včetně možného rozprodeje po jednotkách a zvážením výhod a nevýhod k datu ocenění

**odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši**

**23 000 000,- Kč**

Slovy: Dvacetřímilionů Kč

V Praze, 7.8.2018



  
Ing. Zdeněk Mašek

**D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 29.5.1991, č.j. Spr 1884/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3417/057-2018 znaleckého deníku.

**E. Seznam příloh**

- kopie výpisu z KN ze systému MISYS
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace domu, části bytů
- ortofoto a situační mapka

MISYS-KatastrSQL, výpis určen pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
 OBEC: 554782 Praha  
 KAT.ÚZEMÍ: 732257 Vršovice

Data platná k: 1.04.2018

**LIST VLASTNICTVÍ 7107****A Vlastník, jiný oprávněný**

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov	04548817	1/2
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	1/2
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice	00063941	1/2

**B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)				
KN 405	230	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Vršovice č.p.225, bydlení				
Stavba stojí na pozemku KN 405				

**B1 Jiná práva**

(bez zápisu)

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

**\* Zástavní právo smluvní**

pohledávka do výše 400 000 000,- Kč

k podílu 1/2

WOOD & Company Financial Services, a.s.,  
náměstí Republiky 1079/1a, 11000 Praha -  
Nové Město, 26503808City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov,  
04548817

Parcela: KN 405

V-8090/2018-101

součástí je: Vršovice č.p.225, bydlení

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.02.2018. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2018.  
Zápis proveden dne 01.03.2018.

V-8090/2018-101

Pořadí k 06.02.2018 10:19.

**D Jiné zápisy**

(bez zápisu)

**Plomby a upozornění**

(bez zápisu)

**E Nabývací tituly a podklady k zápisu**

Listina

**\* Vznik práva ze zákona zákon č.# 172/1991 §3.**

POLVZ:224/2000 Z-5500224/2000-101

Pro: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, 10100 Praha - Vršovice, 00063941

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město, 00064581

**\* Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2017. Zápis proveden dne 16.01.2018.**

V-91140/2017-101

Pro: City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, 04548817

**\* Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2017. Zápis proveden dne 19.01.2018.**

V-91143/2017-101

Pro: City Home Invest III, s.r.o., Holečkova 3331/35, 15000 Praha - Smíchov, 04548817

**F Vztah BPEJ k parcelám**

(bez zápisu)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vyhотовeno systémem MISYS ver.13.18.103132 pro VFK verze 5.2 Datum a čas vyhotovení výpisu: 22.05.2018 14:41:23  
Výpis vyhotoven za 2.55s, SQLite3 native

# Na Šafrance



