

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4236/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.568/10 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

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



**Zadavatel:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**OBVYKLÁ CENA**

**6 187 000 Kč**

**Počet stran:** 17 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 11.9.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 14.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 568/10 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.9.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 12253 ze dne 7.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO

realitní portál

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice

Adresa nemovité věci: Ruská 568/34, 100 00 Praha 10

### Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 12253, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 12253, podíl 1 / 1

Na LV č.12253 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

### Dokumentace a skutečnost

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

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 66.50 m<sup>2</sup> a balkon ze společných částí domu k výhradnímu užívání o velikosti 3.80 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Norská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a Moskevská, nejbližší nákupní centrum Flora. 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 podlažními bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře hliníkové dvoukřídlé s prosklením z drátěného skla (70 léta) s nadsvětlíkem, dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací původní dřevěné prosklené, schody kamenné, podlaha mozaiková a teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna nebo balkonové dvoukřídlé

dveře a jsou zde osazeny hasící přístroje. Stěny schodiště natřeny latexovým nátěrem. V přízemí umístěny kamery. Fasáda domu v dobré stavu se štukaterskými prvky, fasáda do vnitrobloku s praskajícím nátěrem. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890. V budově je 17 bytových jednotek a 1 nebytový prostor. V prvním nadzemním podlaží je restaurace.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 568/10
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 451

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 568/10
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 568/10

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena bude určována podpůrně, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.568/10
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 568/34 100 00 Praha 10
LV:	12253
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 324 277

#### 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Bytová jednotka č. 568/10

#### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou průchozích pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC a spíže. K bytové jednotce patří balkon přístupný z jednoho z pokojů k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Okna dřevěná špaletová vyžadující renovaci, okno ve spíži dřevěné jednoduché (do dvorní části) a okno dřevěné jednoduché na WC (do světlíku). Dveře do spíže, na WC a koupelny dřevěné rámové do dřevěné zárubně, dveře do kuchyně dřevěné rámové z jedné třetiny prosklené do dřevěné zárubně, dveře mezi pokoji dvoukřídlé dřevěné rámové do dřevěné zárubně a dveře do pokoje dřevěné rámové dvoukřídlé částečně prosklené. Dveře na balkon dřevěné dvojité prosklené umístěné mezi dvěma špaletovými okny. Vstupní dveře dřevěné rámové dvoukřídlé do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. V předsíni, koupelně a na WC klenba valená. V oblasti jednoho osvětlení (strop) štukatérská ozdoba. Podlahy v pokojích parkety vyžadující renovaci, v kuchyni zachovalé PVC, v koupelně, WC a předsíni dlažba, ve spíži původní dlažba, podlaha balkonu z původní dlažby. V předsíni proveden obklad z palubek do výšky cca. 1200 mm. Koupelna vybavena umyvadlem a

vanou, provedeny jsou obklady stěn a je zde umístěn boiler. WC vybaveno mísou se zavěšenou nádržkou a provedeny jsou nižší obklady stěn. V kuchyni plynový sporák bez linky a provedeny jsou starší obklady k lince. Vytápění topidly WAW - kuchyň a pokoj. Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. Ve spíži projevující se vlhkost stěny v oblasti okna, mapy a opadávající omítka v koupelně nad boilerem (po zatečení). Bytová jednotka vyžaduje stavební úpravy, opravy, modernizaci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	131 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	71 869,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,10 *	1,00 =	15,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	3,70 *	1,00 =	3,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,90 *	1,00 =	2,90 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,30 *	1,00 =	21,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,80 *	1,00 =	20,80 m <sup>2</sup>
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			66,50 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoje do ulice Ruské - sever a kuchyň jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, WC mísa	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 - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = 0,695$$



$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,470}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	0,02

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,470 = 33\,778,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,50 \text{ m}^2 * 33\,778,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 2\,571\,524,85 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,571\,524,85 \text{ Kč}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 451

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 60.

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	451	352	10 000,00	3 520 000,-
Cenová mapa - celkem		352		<u>3 520 000,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č. 451 - zjištěná cena celkem} = 3\,520\,000,- \text{ Kč}$$

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 451} = 3\,520\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 3\,520\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 2\,571\,524,85 \text{ Kč}$$

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

Zjištěná cena pozemku: 3 520 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 665 / 11 632

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$3\,520\,000,- \text{ Kč} * 665 / 11\,632 = 201\,237,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 201\,237,96 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 568/10 - zjištěná cena} = 2\,772\,762,81 \text{ Kč}$$

### Tržní ocenění majetku

## 1. Výnosová hodnota

### 1.1. Bytová jednotka č. 568/10

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	4.NP 2+1/B	70	2 560	15 000	180 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>180 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	70
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 560
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	162 400
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 608 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	120 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 488 889</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 568/10

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	66,50 m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy jednotky. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

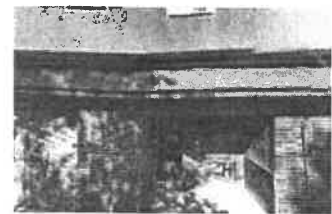
Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, databáze VALUO, Octopus Pro a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m<sup>2</sup> užitné plochy ( daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>28.Pluku 631/42</b>
<b>Lokalita:</b>	Bytová jednotka č.10
<b>Popis:</b>	Popis: byt 2+1 v osobním vlastnictví, o velikosti 66,70 m <sup>2</sup> , v Praze 10 – Vršovicích, v ulici 28.pluku. Byt se nachází ve třetím patře z pěti, udržovaného domu s výtahem. Byt je určen ke kompletní rekonstrukci, kde si nový majitel byt utvoří vše dle svých představ. Byt tvoří prostorná vstupní předsiň s vestavěnými skříněmi s velkým úložným prostorem. Kuchyňská část je vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem. Obývací část i ložnice jsou prostorné, na podlaze jsou parkety a líno. Okna jsou plastová s výhledem do dvora. Koupelna je zděná s vanou, toaleta je zvlášť. Vytápění je dálkové. K bytu náleží i sklep. Byt bude kompletně vystěhován. Možnost kabelové televize a internetu od UPC. Bezproblémové parkování za domem. K bytu náleží i podíl na nebytových prostorech s výnosem každý rok. Veškeré občanské vybavení v místě, MŠ, ZŠ, kadeřnictví, zdravotnické středisko, včetně velmi dobře dostupného nákupního centra Eden či plaveckého bazénu. Dostupnost do centra cca 10minut.
<b>Užitná plocha:</b>	66,70 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K7 Balkon - není			1,01	
K8 Redukce pramene ceny - V-43521/2021-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 7.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 300 000	66,70	94 453	0,98	92 564

**Název:** Ruská 1237/170

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 12

**Popis:** Popis:

Byt 2+1 s neprůchozími pokoji, tento se nachází v Ruské ulici, téměř hned naproti jednomu z vchodů do Vinohradské nemocnice. A to je velmi důležitá informace, protože pokud se někdy v budoucnu - nebo možná rovnou - rozhodnete tento byt pronajímat, máte hned naproti tisíce potenciálních nájemníků, kteří v nemocnici studují nebo pracují. Samotný byt se nachází ve 3. patře cihlového činžovního domu. Pohyb potřebujeme všichni, takže to, že v domě není výtah, oceníte zejména, pokud jste sportovně založení nebo chcete každý den vylepšovat vaši fyzickou přirozeným způsobem. Byt se skládá ze dvou oddělených prostorných neprůchozích pokojů (18,6 m<sup>2</sup> a 14,3 m<sup>2</sup>), kuchyně s jídelním koutem (9 m<sup>2</sup>), prostorné vstupní chodby s vestavěnými skříněmi (10,8 m<sup>2</sup>), toalety (1 m<sup>2</sup>), komory (1,5 m<sup>2</sup>), koupelny se sprchovým koutem a místem na pračku (2,8 m<sup>2</sup>) a sklepu v původním stavu v suterénu domu (1,3 m<sup>2</sup>). Celková podlahová plocha bytu je 59,3 m<sup>2</sup>. Kuchyně s jedním z pokojů jsou orientovány severovýchodně k Vinohradské nemocnici, pokoj s francouzským oknem je orientován do klidného vnitrobloku jihozápadně. Byt je velmi světlý a má moc příjemnou atmosféru. Před lety prošel částečnou renovací, ale byly zachovány a renovovány i původní prvky (interiérové dveře, parkety v pokojích, vestavěné skříně ve vstupní chodbě). Byt je v osobním vlastnictví, takže pokud si jej budete chtít přizpůsobit podle svých představ, nikdo vám v tom bránit nebude. V bytě je ústřední topení. Teplo i teplá voda jsou dodávány dálkově. Okna jsou plastová. Energetická náročnost domu je D. Lokalita je skvělá. Jste kousek od centra, kousek od Kubánského náměstí a proslulých Farmářských trhů, zastávky autobusu (který vás odveze za minutu na Strašnickou, za pár minut na Floru, ale za 19 minut i na Florenc). V dosahu máte i spoustu tramvajových linek, ale pěšky jste za 10 minut i na metru linky A Strašnická. Na své si přijdou i sportovci - plavecký stadion Slavia, minigolf v parku Gutovka, skatepark, tenis, fotbal, hokej, cokoliv, co vás napadne.

**Užitná plocha:** 59,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - mírně horší	1,02
K2 Typ stavby - kombinovaný	1,05
K3 Stavebně technický stav - po standardní rekonstrukci	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon - není	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V - 50877/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 220 000	59,00	105 424	0,91	95 936

**Název:** Pod Stupni 10/7

**Lokalita:** Bytová jednotka č. 104

**Popis:** Bytová jednotka o velikosti 2+1/L 57m<sup>2</sup> je umístěna v 3. NP. Byt je ve velmi dobrém stavu, prostorná koupelna s vanou, příprava na kuchyňskou linku, šatna, sklep. V blízkosti se nachází Havlíčkovy sady, fotbalový stadion Bohemians Ďolíček, tenisová hala, zimní stadion Hasa, školy, školky, Poliklinika, prodejna Lidl aj. Osobní vlastnictví – Možnost financovat hypotečním úvěrem.

**Užitná plocha:** 57,01 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - mírně horší 1,01

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,90

K4 Výtah - výtah 0,99

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,95

K7 Balkon - lodžie 1,00

K8 Redukce pramene ceny - V-50579/2021-101 1,00

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.6.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 150 000	57,01	107 876	0,84	90 616

Minimální jednotková porovnávací cena	90 616 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	93 039 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	95 936 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena 93 039 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 66,50 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 6 187 094 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 568/10	2 772 763,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 571 524,85 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 451	201 237,96 Kč
	<hr/>
	= 2 772 763,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**2 772 763,- Kč**

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

**2 772 760,- Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetšedesátdvatisícšedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 772 760 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetšedesátdvatisícšedmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 568/10

3 488 889,- Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 568/10

6 187 094,- Kč

Porovnávací hodnota

6 187 094 Kč

Výnosová hodnota

3 488 889 Kč

**Obvyklá cena**

**6 187 000 Kč**

slovy: Šestmilionůjednastoosmdesátsedmtisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 568/10, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na k.ú. Vršovice je provedeno zjištěnou, výnosovou metodou podpůrně a porovnávací metodou, kdy jako vzorky byly použity již prodané nemovitosti.

**5. ODŮVODNĚNÍ**

**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů

působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 568/10 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

### 6.2. Odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>6 187 000 Kč</b>
slovy: Šestmilionůjednostoosmdesátsedmtisíc Kč	

Obvyklá cena bytové jednotky č. 568/10 v objektu čp. 568/34, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 451 na katastrálním území Vršovice.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

) Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.



## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4236/2021.

## 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 číslem 4236/2021 evidence posudků.

V Praze 14.9.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	568/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 568
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12253
Podíl na společných částech:	665/11632

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

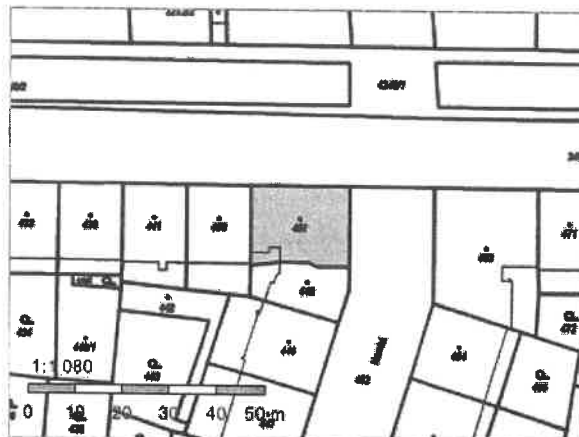
↳ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.09.2021 17:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [451](#)  
 Obec: [Praha \[554782\]](#)  
 Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)  
 Číslo LV: [12252](#)  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 352  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list:  
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
 Stavba na pozemku: [č.p. 568](#)



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamčíková Romana, Příčná 663/8, Nové Město, 11000 Praha 1	221/5816
Blažková Miloslava PhDr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	447/11632
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2435/5816
Kolář Martin Mgr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Kružliak Branislav, Na Kuthence 1218/16, Dejvice, 16000 Praha 6	371/5816
Nováková Vanda, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Realitní kancelář Honzík, s.r.o., Navrátilova 1559/9, Nové Město, 11000 Praha 1	209/11632
Sedláček Martin, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	221/5816
Sedlak Petr Doc. PhDr., Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	371/5816
Štěpánek Petr Prof.RNDr.Ing. CSc., Fialová 2030/11, Řečkovice, 62100 Brno	1119/11632
SJM Švidrných Pavel a Švidrných Jitka, Příhlávky 103, 74766 Dolní Lhota	235/5816
Vránová Jitka, Ruská 568/34, Vršovice, 10100 Praha 10	665/11632
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	2435/5816

## Způsob ochrany nemovitosti

Název  
 pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně  
 památkově chráněné území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

# Hlavní město Praha

## Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



<b>Katastrální území</b>	
Název:	Vršovice
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	451
<b>Cena 2021</b>	
Mapový list:	60
Cena:	10000 Kč/m <sup>2</sup>
Skupina:	4130

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: