

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2822/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č.460/4 v objektu čp. 460/18, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 415 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

**Podle stavu ke dni 6.3.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

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

V Praze 12.3.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 460/4 v objektu čp. 460/18, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 415 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.460/4  
Adresa předmětu ocenění: Ruská 460/18  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 246 780  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **22 570,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11567 ze dne 11.3.2014  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2014  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č.11567 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 nemovitosti**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 66.20 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Estonská na hranici Vinohrad. 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 podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře ocelová s prosklením z drátěného skla (70 léta), dveře uzavírající vstupní část tzv. lítací původní dřevěné prosklené, schody kamenné, podlaha mozaiková. Vstupní chodba zastropena valenou klenbou se štukaterskými prvky. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu v dobré stavu. Stavebně technický stav objektu s běžnou údržbou. Objekt byl postaven v roce 1890. V budově je 19 bytových jednotek a 2 nebytové prostory (jedna z nebytových prostor je restaurace)

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 460/4**

## **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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 460/4**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, spíže, WC a balkonu. Okna dřevěná špaletová původní s ozdobnými špaletami (vyžadující renovaci), dveře původní dřevěné do dřevěných zárubní - do kuchyně, pokojů a mezi pokoji dveře dvoukřídlé a na balkon dvojité ve špaletě částečně prosklené. Vstupní dveře dřevěné původní. Podhled v rohovém pokoji s balkonem je štukatérsky provedený, v koupelně valená klenba v rohové části důsledky po zatékání stropní konstrukcí. Podlahy v pokojích parkety vyžadující údržbu, v kuchyni lino, na WC dlažba a ve spíži, koupelně a předsíni původní dlažba. Podlaha balkonu z dlažby. Zábradlí původní vyžadující ošetření. Koupelna vybavena umyvadlem a vanou s obklady stěn (2001). WC kombi (2001) obklady chybí, část stěny s projevující se vlhkostí. V kuchyni skříňka s dřezem a plynový sporák (2001). Vytápění WAW pouze 1 kus na celý byt, ohřev vody karmou umístěnou v koupelně. Rozvod plynu v mědi vedené po povrchu stěn i přes parapetní zeď obloženou dřevem. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje stavební úpravy a opravy, kromě hygienického zázemí.

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

#### **Pozemek parc.č. 415**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2014 mapový list č. 60.

#### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené**

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	415	416,00	7 000,00	2 912 000,-
<b>Ostatní stavební pozemek - celkem</b>					<b>2 912 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 415 - zjištěná cena** = **2 912 000,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 415 = 2 912 000,-Kč  
2 912 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **2 912 000,- Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 124 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 47 572,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	15,00 *	1,00 =	15,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,60 *	1,00 =	6,60 m <sup>2</sup>
koupelna:	4,20 *	1,00 =	4,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,80 *	1,00 =	1,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	20,60 *	1,00 =	20,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,60 *	1,00 =	16,60 m <sup>2</sup>
spíž:	1,40 *	1,00 =	1,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			66,20 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - východ a sever (Ruská a Estonská)	II	0,00
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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - balkon	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - pouze 1ks WAW	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,71}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,71 = \mathbf{0,605}$$

## Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,009}$$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 47\,572,- \text{ Kč/m}^2 * 0,605 = 28\,781,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,20 \text{ m}^2 * 28\,781,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,009 = 1\,787\,882,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,787\,882,15 \text{ Kč}}$$

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 912 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 662 / 12 901

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 912 000,- Kč \* 662 / 12 901 = 149 425,94 Kč  
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 149 425,94 Kč

**Bytová jednotka č. 460/4 - zjištěná cena**

= **1 937 308,09 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 460/4

1 937 308,10 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 937 308,10 Kč**

**Celkem**

**1 937 308,10 Kč**

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

**1 937 308,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 460/4

1 937 308,10 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 937 308,10 Kč**

**Celkem**

**1 937 308,10 Kč**

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

**1 937 308,10 Kč**

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

**1 937 310,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetřicetsedmtisíctřistadeset 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 2/2013 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 2 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 8 500,-Kč/měs.



Inzerované nabídky pronájmů :

Mexická 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, rekonstruovaný, v 5.NP s výtahem, vybavení standard, sklep,  
12 000,-Kč/měs (200,-Kč/m<sup>2</sup>)

Madridská 2 + 1 68 m<sup>2</sup> byt udržovaný renovovaný, s vybavením v 4.NP s výtahem, sklep,  
komora, spíž  
10 000,-Kč/měs (147,-Kč/m<sup>2</sup>)

Karpatská 2 + 1 65 m<sup>2</sup> byt udržovaný po renovaci, v 3.NP s výtahem, spíž, komora, sklep,  
plně vybavený  
11 000,-Kč/měs (169,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 172,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 146,-Kč/m<sup>2</sup>

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

$$66.20 \text{ m}^2 \times 145, \text{-Kč/m}^2 = 9\,599, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 8 400,-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 8 400,-Kč = 100 800,-Kč

$C_v = 100\,800 / 8 \times 100 = 1\,260\,000, \text{-Kč}$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 260 000,-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.

Inzerované nabídky :

Užocká 2 + 1 65 m<sup>2</sup>, v 3.NP bez výtahu, v dobrém stavu udržovaný, sklep, Objekt jako celek v dobrém stavu  
2 330 000,-Kč (35 846,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jerevanská 2 + 1 /B 62 m<sup>2</sup>, v 4.NP výtah, po rekonstrukci, extrémně zchovalý stav, dům v dobrém stavu  
2 399 999,-Kč (38 710,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 2 + 1 63 m<sup>2</sup>, ve 2.NP, bez výtahu udržovaný s probíhající rekonstrukcí k bytu sklep,  
2 799 000,-Kč (44 429,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 39 662,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 33 712,-Kč/m<sup>2</sup>

$$33 500,-Kč/m^2 \times 66.20 \text{ m}^2 = 2 217 700,-Kč$$

Dle cenové mapy České republiky průměrná cena za bytové jednotky charakteru 2 + 1 v Praze 10 - 2 400 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 217 700,-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 441/2013 Sb.	1 937 308-Kč
Výnosová metoda	1 260 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 217 700,-Kč

$$CO = (1 937 308 + 1 260 000 + 2 217 700) / 3 = 1 805 003,-Kč$$

**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **1 805 000,-Kč**

(slovy : jedenmilionosmsetpěttisícKč)

V Praze 12.3.2014

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.1.

## **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. 2822/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2822/2014.