

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2832/2014**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 706/4 v objektu čp. 706/5, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1545 na katastrálním území Vinohrady.

**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 10.3.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 706/4 v objektu čp. 706/5, ulice Rybalkova, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1545 na katastrálním území Vinohrady.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.706/4  
Adresa předmětu ocenění: Rybalkova 706/5  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vinohrady  
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 8.3.2014.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13169 ze dne 10.3.2014  
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.13169 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 57.30 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 3.60 m<sup>2</sup>. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Rybalkova. Jedná se o zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost výborná v místě drobné prodejny - ulice Francouzská a Náměstí Míru, nákupní centrum Flora dvě stanice metrem. Zastávka tramvaje cca 70 metrů v ulici Francouzské, dopravní dostupnost výborná - docházková vzdálenost k metru Náměstí Míru nebo tramvaj. v blízkosti domu se nachází Havlíčkovi sady. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený

sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna původní dřevěná špaletová, vstupní dveře dřevěné původní vstup do objektu chodbou se stropní konstrukcí s neckovitou klenbou, schody teracové, podlahy z původní dlažby. Fasáda průčelí v dobrém stavu se soklovou částí z obkladových soklových pásků. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven kolem roku 1945. Bytový dům obsahuje 8 bytových jednotek.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č. 706/4**

## **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. 706/4**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, koupelny a předsíně. K bytové jednotce patří sklep k užívání. Okna špaletová ošetřená, dveře hladké a prosklené do ocelových zárubní, dveře vstupní hladké dýhované z interiéru polstrované do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích, kuchyni PVC nově položené, v předsíni, WC a koupelně dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem se skříňkou. WC samostatné nová mísa kombi. Kuchyň bez vybavení a obkladů. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem umístěným v koupelně. Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý po provedených stavebních úpravách a opravách.

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

#### **Pozemek parc.č. 1545**

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vinohrady 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	1545	226,00	8 450,00	1 909 700,-
Ostatní stavební pozemek – celkem					<b>1 909 700,-</b>

**Pozemek parc.č. 1545 - zjištěná cena = 1 909 700,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 1545 = 1 909 700,-Kč  

---

1 909 700,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 909 700,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Praha 2  
 Stáří stavby: 69 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 54 703,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,30 *	1,00 =	13,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,80 *	1,00 =	16,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m <sup>2</sup>
předsíň:	2,10 *	1,00 =	2,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,40 *	1,00 =	2,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,30 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 - jihozápad do ulice Rybalkova	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení - vana a umyvadlo , WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně, pokoje průchozí, rozvod topení po vrchově	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,07** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 69 let:

$$s = 1 - 0,005 * 69 = \mathbf{0,66}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,73 = \mathbf{0,711}$$

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než	II	-0,03

nabídka		
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

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### 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) - stanice tramvaje	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 54\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,711 = 38\,893,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,30 \text{ m}^2 * 38\,893,83 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 1,009 = 2\,158\,727,05 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **2 158 727,05 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 909 700,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 573 / 5 180

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,909\,700,- \text{ Kč} * 573 / 5\,180 = 211\,246,74 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 211 246,74 Kč

**Bytová jednotka č. 706/4 - zjištěná cena** = **2 369 973,79 Kč**



## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 706/4

2 369 973,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

2 369 973,80 Kč

**Celkem**

---

2 369 973,80 Kč

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

**2 369 973,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 706/4

2 369 973,80 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

2 369 973,80 Kč

**Celkem**

---

2 369 973,80 Kč

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

**2 369 973,80 Kč**

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

**2 369 970,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistašedesátdevětstisícdevětsetšedesát 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 1 /2014 - 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 :

Ruská (P10Vin) 2 + 1 57 m<sup>2</sup> ve 3.NP po rekonstrukci, vybavení standard, bez výtahu, sklep,  
9 500,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Londýnská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v 2.NP ,sklep  
10 000,-Kč/měs (167,-Kč/m<sup>2</sup>)

Bělehradská 2 + 1 60 m<sup>2</sup> v dobrém stavu po rekonstrukci, v 4.NP, sklep, výtah  
10 000,-Kč/měs (169,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 167.60 Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 142,50Kč/m<sup>2</sup>

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

$$57.30 \text{ m}^2 \times 140, \text{-Kč/m}^2 = 8\,022, \text{-Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 6 800,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 6\,800, \text{-Kč} = 81\,600, \text{-Kč}$$

$$C_v = 81\,600 / 8 \times 100 = 1\,020\,000, \text{-Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 1 020 000,-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 :

Bělehradská 2 + 1 54 m<sup>2</sup>, v 2.NP bez výtahu, po kompletní nadstandardní rekonstrukci, sklep.  
Objekt jako celek v dobrém stavu.

3 500 000,-Kč (64 815,-Kč/m<sup>2</sup>)

Jaromírova 2 + 1 55 m<sup>2</sup>, v 5.NP s výtahem, po kompletní rekonstrukci, dům v dobrém stavu,  
sklep

3 000 000,-Kč (54 545,-Kč/m<sup>2</sup>)

Šmilovského 2 + 1 60 m<sup>2</sup>, v 3.NP, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu, sklep

3 100 000,-Kč (52 000,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 57 120,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>nabídky(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 48 552,-Kč

V rámci stanovení obvyklé ceny za m<sup>2</sup> je stanoveno na základě porovnání jednotlivých faktorů bytových jednotek.

$$45\,000,-\text{Kč/m}^2 \times 57.30\text{ m}^2 = 2\,578\,500,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2014 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
2 + 1 v Praze 10 - 2 300 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 2 578 500,-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.	2 369 974,-Kč
Výnosová metoda	1 020 000,-Kč
Porovnávací metoda	2 578 500,-Kč

$$CO = (2\,369\,974 + 1\,020\,000 + 2\,578\,500) / 3 = 1\,989\,491,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **1 990 000,-Kč**

(slovy :jedenmiliondevětsetdevadesáttisícKč)

V Praze 10.3.2014

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. 2832/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2832/2014.