

# Znalecký posudek č. 476/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1231/7 v objektu čp. 1231, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 4, 5, 6, to vše na LV 8972 a 8973, k.ú. Vršovice, obec Praha.

**Objednatel posudku:**

Úřad m.č. Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

**Účel posudku:** Zjištění hodnoty nemovitosti pro účely prodeje v elektronické dražbě

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 7. 9. 2012 posudek vypracovala:**

Ing. Denisa Pěkná Ph.D.  
Lesní 2  
370 06 České Budějovice

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 1231/7 v objektu čp. 1231, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1585/3, 4, 5, 6, to vše na LV 8973 a 8972, k.ú. Vršovice, obec Praha.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 9. 2012 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV č. 8972 a LV 8973  
snímek z KM a ortofotomapy  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2012

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Vršovice (732257)

**List vlastnictví číslo:** 8972

#### Vlastníci:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1. Chalupská Hana<br>Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00  | Podíl: 314/17 477    |
| 2. Dlouhý Zbyněk<br>Školní 72, Dolní Bousov, 294 04   | Podíl: 314/17 477    |
| 3. Hejduk Petr<br>Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00   | Podíl: 269/17 477    |
| 4. Hlavní město Praha<br>Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01<br><i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:</i><br>Městská část Praha 10<br>Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38 | Podíl: 27 523/34 954 |
| 5. Jícha Martin<br>Ruská 1233/160, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00   | Podíl: 629/34 954    |
| 6. Jindřišek Josef<br>Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 100 00   | Podíl: 623/34 954    |
| 7. <i>Společné jmění manželů</i>  | Podíl: 623/34 954    |

Jurák Daniel Mgr.  
Juráková Tereza Ing.  
Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 8. <i>Společné jmění manželů</i>   | Podíl: 313/17 477 |
| Kmínek Karel<br>Všeradice č. evid. 4, 267 26<br>Kmínková Marie<br>Ruská 1233/160, Praha, Vršovice (Praha 10), 101 00 |                   |
| 9. Kolářík Michal  | Podíl: 307/17 477 |
| Ruská 1233/160, Praha, Vršovice (Praha 10), 100 00   |                   |
| 10. Priclová Marie   | Podíl: 617/34 954 |
| Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00  |                   |
| 11. Pšenička Ondřej  | Podíl: 313/17 477 |
| Borošova 631/1, Praha, Háje, 149 00  |                   |
| 12. Vašina Michal  | Podíl: 627/34 954 |
| Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00  |                   |
| 13. Vokounová Zuzana   | Podíl: 326/17 477 |
| Ruská 1233/160, Praha, Vršovice, 101 00  |                   |

**List vlastnictví číslo: 8973**

**Vlastník:**

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01  
*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:*  
Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38

## 5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka má dispozici 2+1 a nachází se v 2NP bytového domu bez výtahu. Objekt má dobrou dostupnost MHD, v okolí bytové domy a areál Nemocnice Královské Vinohrady. Technický stav jednotky před rekonstrukcí. Bližší popis viz kapitola ocenění.

## 7. Obsah posudku

### Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky

**Byt**

- b) Byt
  - 1) Ruská 1231/7
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

#### **Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :**

**Oblast:** Praha 21

### **Popisy objektů**

#### **Společné části domu a jeho příslušenství**

##### **a) Pozemky**

###### **1) Pozemky**

Pozemek oceněn dle cenové mapy.

#### **Byt**

##### **b) Byt**

###### **1) Ruská 1231/7**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového bytového domu se zateplením. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav bytu původní, okna dřevěná, dveře plné, omítky ve špatném stavu, podlahy v pokojích parketové, jinde poškozený koberec, vytápění centrální. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem - stav k celkové rekonstrukci. Kuchyně vybavená linkou a sporákem, ve standardu 70. let. Technický stav bytové jednotky vyžaduje vzhledem k dlouhodobému neudržování stavební úpravy a opravy, včetně modernizace. Objekt jako celek odpovídá běžné údržbě. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 6280/349540

## Ocenění

### Společné části domu a jeho příslušenství

#### a) Pozemky

##### a.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### a.1.1) Pozemky – § 27

#### §27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1285/x	2 434	3 420,-	8 324 280,-

**Pozemky – zjištěná cena:**

**8 324 280,- Kč**

### Byt

#### b) Byt

##### b.1) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### b.1.1) Ruská 1231/7 – § 25

#### Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
předsíň	11,50	1,00	11,50
koupelna	2,60	1,00	2,60
WC	0,90	1,00	0,90
spíž	1,50	1,00	1,50
kuchyně	10,00	1,00	10,00
pokoj	15,40	1,00	15,40
pokoj	19,70	1,00	19,70
sklepní kóje	1,20	0,10	0,12
	<u>62,80</u>		<u>61,72</u>

#### Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

**Kraj:** Hlavní město Praha

**Obec:** Praha

**Počet obyvatel:** 1 257 158

**Indexovaná prům. cena (IPC):** 50 734,- Kč/m<sup>2</sup>

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

Bytová jednotka se odprodává z majetku městské části. Jednotka už byla na trhu nabízena, bez zájmu o odkup.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>T<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,850	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 6

Poloha v rámci města příznivá, docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD - bus. V okolí se nachází bytové domy, areál nemocnice.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$ ):	1,000	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19, tabulka č. 2

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>10</sub>: 0,7

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ):	0,446	
Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):	$0,850 \times 1,000 \times 0,446 =$	0,379
Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):	$50\,734,- \times 0,379 =$	19 228,19 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Určení porovnávací hodnoty (<math>PP \times CU</math>):</b>	$61,72 \times 19\,228,19 =$	<b>1 186 763,89 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:**

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	8 324 280,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	6 280 / 349 540	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	149 557,93 Kč	
			+ 149 557,93 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>			<b>= 1 336 321,82 Kč</b>

**Ruská 1231/7 – zjištěná cena: 1 336 321,82 Kč**

**c) Ocenění výnosovou metodou**

Výnosová metoda vyjadřuje jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Nájemné bylo zjištěno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000,-Kč/měs až 10 000,-Kč/měs. Nabídka pronájmů v oblasti je velmi vysoká. Pro výpočet byla vzata v úvahu technická úroveň bytu. Výpočet byl proveden za předpokladu čistého zisku 8000,- měsíčně s mírou kapitalizace 8%.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>			
Obytné plochy:		m <sup>2</sup>	62,80
<b>b) Výnosy z pronajímaných ploch (V):</b>			
Obytné plochy			
2+1		Kč/rok	120 000,-
<b>c) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	<i>i</i>		0,0800
<b>Výnosová hodnota</b>	$V/i$	<b>Kč</b>	<b>1 500 000,-</b>

**d)**



### e) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda srovnává obdobné nemovitosti jejichž prodej byl realizován na trhu nemovitostí. Pokud byly pro tuto metodu použity jako podklad nabídkové ceny nemovitostí byla jejich nabídková cena upravena koeficientem 0,85.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Ruská			1 683 000,- Kč	44,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,90	34 425,- Kč	1,0
Ruská			2 337 500,- Kč	63,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,80	29 682,54 Kč	1,0
Ruská			1 742 500,- Kč	46,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,85	32 198,37 Kč	1,0
Ruská			2 201 500,- Kč	59,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,80	29 850,85 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{časovy} \times \text{K}_{vybav.})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	29 682,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	31 539,19 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	34 425,- Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	31 539,19 Kč
Množství:	× 62,80 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 1 980 660,- Kč

## C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr z cen vypočtených dle výše uvedených metod. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky, které by mohly cenu obvyklou ovlivnit. Pozn. cena realizovaná v dražbě může být v případě zájmu více subjektů vyšší než cena odhadní.

### Příslušenství bytů a nebytových prostorů

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>8 324 280,- Kč</b>
---	-----------------------

### Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>1 336 320,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 500 000,- Kč</b>
<b>Odhad obvyklé ceny:                      metoda střední hodnoty</b>	<b>1 418 160,- Kč</b>
<b>   vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>1 418 160,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 980 660,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
1 605 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionšestsetpěttisíc Kč**

V Českých Budějovicích, 10. 9. 2012

Ing. Denisa Pěkná Ph.D.  
Lesní 2  
370 06 České Budějovice

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 476/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FV podle připojené likvidace.

## **E. Seznam příloh**

Katastrální mapa parcely 1585/3

### Katastrální mapa parcely 1585/3

