

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9616-1116/2014

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1888/2 v budově č.p. 1888, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 1318 (LV č. 1275), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 37/1624, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5635 a listu vlastnictví č. 1355, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462
DIČ: CZ6405152039

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 146/11-261

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.6.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 11 stran příloh.

V Přerově, dne 23.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.6.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 146/11-261**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 1888/2, v budově č.p. 1888, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 1318 (LV č. 1275), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 37/1624, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5635 a listu vlastnictví č. 1355, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu a s § 336 občanského soudního řádu ocenil uvedené nemovitosti povinného a jejich příslušenství a aby zjistil a ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpis (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění - zákon o oceňování majetku).

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 26.6.2014 dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých

typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.6.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Mgr. Františka Šejnosta, který neumožnil vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pracovníkovi znaleckého ústavu nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny povinným, panem Mgr. Františkem Šejnostem, a sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5635, pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 18.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 26.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 31.3.1998 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o výstavbě ze dne 31.3.1998 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Nové Město (727181)

List vlastnictví číslo: 5635

Vlastník:

Šejnost František Mgr.
náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha 2

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 1888/2 v budově č.p. 1888, příslušející k části obce Nové Město, na pozemku p.č. 1318 (LV č. 1275), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 37/1624, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5635 a listu vlastnictví č. 1355, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem s pěti nadzemními podlažími a využitým podkrovím. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Pod Slovany. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2448/1, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Pozemek pod objektem p.č. 1318 (LV č. 1275) je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem (pouze s platnou parkovací kartou). Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1896. V roce 1990 byla provedena výměna žlabů, svodů a výtahu, dále byl nově provedena fasádní omítka a sedlový krov včetně nové střešní krytiny a půdní vestavby.

Jiný nebytový prostor dle Prohlášení vlastníka sestává ze dvou místností a WC. K datu místního šetření jsou prostory užívané jako advokátní kancelář. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

Nebytový prostor

- 1) Nebytový prostor
 - a) Jednotka č. 1888/2
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,02
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Výhodná – možnost komerčního využití	0,04
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,090$$

Ocenění

1) Nebytový prostor

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 1888/2 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,112

Podlahové plochy jednotky (PP):

místnost	12,08 m ²
místnost	+ 23,08 m ²
WC	+ 1,62 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	= 36,78 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná kastlová	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední vytápění s plynovým kotlem	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – je proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
23. Vnitřní hygienické vybavení – splachovací WC	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 1× osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena:	7 095,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 1,0000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1120	
Základní jednotková cena upravená:	= 16 884,69 Kč	
Základní cena upravená: 36,78 m ² × 16 884,69 Kč	=	621 018,90 Kč
Základní cena jednotky:	=	621 018,90 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
 $118 / (118 + 62) \times 100 = 65,556 \%$
 $65,556 \% \times 6,00 \% / 1,0000$ + 3,933 %
- Svislé konstrukce – standardní
 $118 / (118 + 52) \times 100 = 69,412 \%$
 $69,412 \% \times 18,80 \% / 1,0000$ + 13,049 %
- Stropy – standardní
 $118 / (118 + 42) \times 100 = 73,750 \%$
 $73,750 \% \times 8,20 \% / 1,0000$ + 6,048 %
- Krov, střecha – standardní
 $24 / (24 + 46) \times 100 = 34,286 \%$
 $34,286 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 1,817 %
- Krytiny střech – standardní
 $24 / (24 + 46) \times 100 = 34,286 \%$
 $34,286 \% \times 2,40 \% / 1,0000$ + 0,823 %
- Klempířské konstrukce – standardní
 $24 / (24 + 46) \times 100 = 34,286 \%$
 $34,286 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,240 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní
 Opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 6,90 \% / 1,0000$ + 3,450 %
- Úprava vnějších povrchů – standardní
 $24 / (24 + 36) \times 100 = 40,000 \%$
 $40,000 \% \times 3,10 \% / 1,0000$ + 1,240 %
- Vnitřní obklady keramické – standardní
 Opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 2,10 \% / 1,0000$ + 1,050 %
- Schody – standardní

	$118 / (118 + 42) \times 100 = 73,750 \%$		
	$73,750 \% \times 3,00 \% / 1,0000$	+	2,213 %
11. Dveře – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 3,20 \% / 1,0000$	+	1,600 %
13. Okna – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 5,40 \% / 1,0000$	+	2,700 %
14. Povrchy podlah – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 3,10 \% / 1,0000$	+	1,550 %
15. Vytápění – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 4,70 \% / 1,0000$	+	2,350 %
16. Elektroinstalace – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 5,20 \% / 1,0000$	+	2,600 %
17. Bleskosvod – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+	0,200 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 3,30 \% / 1,0000$	+	1,650 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 3,20 \% / 1,0000$	+	1,600 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+	0,200 %
21. Ohřev vody – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 2,10 \% / 1,0000$	+	1,050 %
22. Vybavení kuchyní – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 1,80 \% / 1,0000$	+	0,900 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 3,80 \% / 1,0000$	+	1,900 %
24. Výtahy – standardní	$24 / (24 + 26) \times 100 = 48,000 \%$		
	$48,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$	+	0,624 %
25. Ostatní – standardní	Opotřebení: 50,000 %		
	$50,000 \% \times 5,60 \% / 1,0000$	+	2,800 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	55,587 %
Odpočet opotřebení: 621 018,90 Kč × 55,587 %		–	345 205,78 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	275 813,12 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,970$ **Index polohy:** $I_P = 1,090$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 275 813,12 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 1,057

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **291 534,47 Kč****Jednotka č. 1888/2 – určená cena:****291 534,47 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS, autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitou věc, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace apod.),
- typu nemovitých věcí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

1) Nebytová jednotka 51 m², ul. Tyršova, Praha 2-Nové Město

Kancelářské prostory o výměře 51 m² se nachází v přízemí cihlového domu se zachovalou historickou hodnotou. Dispozičně se jedná o 2 místnosti včetně sociálního zázemí. Na podlaze je dlažba. Vytápění je ústřední.

Nabídková CENA: 2 650 000,- Kč

2) Nebytová jednotka 36,5 m², ul. Na Bělidle, Praha 5-Smíchov

Kancelář v osobním vlastnictví o výměře 36,5 m² se nachází v prvním nadzemním podlaží ve vnitrobloku ve zvýšeném přízemí pětipatrového domu s výtahem. Kancelář je s malou kuchyňkou, toaletou a sprchou.

Nabídková CENA: 1 750 000,- Kč

3) Nebytová jednotka 47 m², ul. Kateřinská, Praha 2-Nové Město

Přízemní nebytový prostor o výměře 47 m² s přístupem z ulice se nachází v přízemí zděného bytového domu. Jednotka nabízí otevřenou prodejní plochu se zázemím, toaletou a přípravou na kuchyňský kout. Nebytový prostor je po kompletní rekonstrukci ve vysokém kvalitativním standardu a jeho vzhled dotváří světlé italské keramické obklady, dřevěné kazetové dveře a nová dřevěná okna – vitríny do ulice. Objekt je po kompletní citlivé rekonstrukci se zachováním původních historických prvků ve společných prostorech včetně vestavby nového výtahu, nové střechy, fasád, nových páteřních rozvodů instalací a medií.

Nabídková CENA: 2 800 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- objekt situován v blízkosti centra města
- kompletní občanská vybavenost města
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- pozemek pod objektem ve vlastnictví jiného vlastníka
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Nebytová jednotka 51 m², ul. Tyršova, Praha 2-Nové Město	
Výchozí cena (VC):	2 650 000,- Kč
Množství (M):	51,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav nebytu} :	1,00
K _{vybavení nebytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	49 486,46 Kč
Váha (V):	1,0
Nebytová jednotka 36,5 m², ul. Na Bělidle, Praha 5-Smíchov	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- Kč
Množství (M):	36,50 m ²
K _{polohy} :	0,90
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav nebytu} :	1,05
K _{vybavení nebytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	50 862,82 Kč
Váha (V):	1,0

Nebytová jednotka 47 m², ul. Kateřinská, Praha 2-Nové Město	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	47,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav nebytu} :	1,15
K _{vybavení nebytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	49 337,03 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stav budovy}} \times K_{\text{stav nebytu}} \times K_{\text{vybavení nebytu}} \times K_{\text{umístění v domě}} \times K_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	49 337,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	49 895,44 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	50 862,82 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 49 900,- Kč

Množství: × 36,78 m²

Porovnávací hodnota: = 1 835 320,- Kč

Porovnávací hodnota (zaokrouhleno): = 1 835 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	291 530,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 835 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 835 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionosmsetřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Jan Horalík

Ing. Radek Mikuláš

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 23.7.2014

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9616-1116/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy