

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: 18180-931/2018

O ceně nemovité věci - jednotky č. 2583/23 v budově č.p. 2583, příslušející k části obce Stodůlky, na pozemku p.č. 2860/192, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 2860/172 a p.č. 2860/192, vše v rozsahu 9590/3019910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13103 a listu vlastnictví č. 8198, vše v k.ú. Stodůlky, 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 300/18-19**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.5.2018 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 objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 3.7.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 25.4.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 300/18-19**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 2583/23 v budově č.p. 2583, příslušející k části obce Stodůlky, na pozemku p.č. 2860/192, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 2860/172 a p.č. 2860/192, vše v rozsahu 9590/3019910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13103 a listu vlastnictví č. 8198, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 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 majetkové, 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.”

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 4.5.2018 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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. 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 4.5.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a uživatele jednotky, který nesdělil své jméno a vnitřní prohlídku oceňované bytové jednotky neumožnil. Informace týkající se předmětu ocenění podal pouze ústně.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. 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. 13103, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 25.4.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 4.5.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze dne 22.1.2007 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: Stodůlky (755541)

List vlastnictví číslo: 13103

Vlastník: DINAMAST s.r.o., Sluneční náměstí 2583/10, Stodůlky, 15800 Praha 5

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 2583/23 v budově č.p. 2583, příslušející k části obce Stodůlky, na pozemku p.č. 2860/192, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 2860/172 a p.č. 2860/192, vše v rozsahu 9590/3019910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 13103 a listu vlastnictví č. 8198, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného podsklepeného, bytového domu celkem s jednadvaceti nadzemními podlažními. Objekt je betonové konstrukce s keramickou vyzdívkou. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Slunečné náměstí. 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. 2860/36, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2004.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastní plynovou kotelnou, která je společná pro celý dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Pozemek p.č. 2860/172 tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku jsou situovány venkovní úpravy - přístupové chodníky, dále příjezdová cesta živičné konstrukce a opěrná betonová zeď.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (kromě níže uvedených věcných břemen).

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

6. Obsah posudku

I. Pozemky a věcná práva

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23
 - b) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23
 - c) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23
 - d) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 2583/23
- 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	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	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 k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

Ocenění

I. Pozemky a věcná práva

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2860/19	zastavěná plocha a nádvoří	3 389	7 190,-	24 366 910,-
2860/17	ostatní plocha	611	7 190,-	4 393 090,-
2				
	Součet:	4 000		28 760 000,-
Pozemky – zjištěná cena:				28 760 000,- Kč

2) Věcná práva

2.a) Cenový předpis

2.a.1) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) provozovat a užívat kabelové vedení s právem volného vstupu spočívající v právu chůze a jízdy za účelem zajištění jeho provozu, údržby a oprav na dobu 30 let, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.4.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.5.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 2583/23 a to ve prospěch PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27376516.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinasobkem ročního užítku. Nelze - li

takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:		= -10 000,-	Kč

2.a.2) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění a provozování TS 5411 - na dobu 30 let, sml. čl. II a III, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 9.5.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.5.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 2583/23 a to ve prospěch PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27376516.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:		= -10 000,-	Kč

2.a.3) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav předávací stanice - sml. čl. II, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 3.6.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.6.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 2583/23 a to ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 03669564.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:		= -10 000,-	Kč

2.a.4) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 2583/23 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav energetického zařízení (teplovodní přípojky), umístění na pozemku parc. č. 2860/172, právo přístupu a příjezdu k ní - sml. čl. II - GP č. 2756-67/2004, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 3.6.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.6.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 2583/23 a to ve prospěch Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 03669564.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:		= -10 000,-	Kč

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 2583/23 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
komora	2,40	0,80	1,92
předsíň	7,80	1,00	7,80
pokoj	29,70	1,00	29,70
pokoj s kk	37,10	1,00	37,10
WC	1,20	1,00	1,20
koupelna	3,40	1,00	3,40
lodžie	7,10	0,20	1,42

lodžie	3,90	0,20	0,78
	92,60		83,32

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Počet obyvatel:	1 280 508
Základní cena (ZC):	43 292,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. 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	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	2004
Stáří stavby (y):	14
Koeficient pro úpravu (s):	0,930

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 1,070

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 46 322,44 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,070

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_p = PP × ZCU × I_T × I_P = 83,32 × 46 322,44 × 1,000 × 1,070 = 4 129 756,70 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků a věcných práv = 28 720 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 590 /

× 3 019 910

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 91 202,98 Kč

+ 91 202,98 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 4 220 959,68 Kč

Jednotka č. 2583/23 – zjištěná cena: 4 220 959,68 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ 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 inzercí 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) Byt 3+kk, ul. Seydlerova, Praha 5 - část obce Stodůlky

Byt 3+kk v osobním vlastnictví o výměře 93 m² (+ lodžie 7 m², + sklep 5 m²), který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Dům je po kompletní revitalizaci. Byt je po rekonstrukci (okna plastová, dřevěné plovoucí podlahy, dlažba).

Nabídková CENA: 5 400 000,- Kč

2) Byt 2+kk, ul. Petržilkova, Praha 5 - část obce Stodůlky

Byt 2+kk v osobním vlastnictví o výměře 101 m², který se nachází v osmnáctém nadzemním podlaží bytového domu. Dům je betonové konstrukce s keramickou vyzdívkou. K bytu náleží 2 parkovací stání v suterénu domu. Byt je v dobrém stavu.

Nabídková CENA: 5 990 000,- Kč

3) Byt 2+kk, ul. Vidoulská, Praha 5 - část obce Jinonice

Byt 2+kk v osobním vlastnictví o výměře 75 m² (+ terasa 16 m², + sklep 2 m²), který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Součástí bytu je i garážové stání a sklep. K dispozici rovněž společná kočárkárna. Byt je v dobrém stavu.

Nabídková CENA: 6 290 000,- 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 difference 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:

- bytová jednotka se dvěma lodžemi
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- 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:

Byt 3+kk, ul. Seydlerova, Praha	
Výchozí cena (VC):	5 400 000,- Kč
Množství (M):	105,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	0,90
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{parkování} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	54 421,77 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+kk, ul. Petržilkova, Praha	
Výchozí cena (VC):	5 990 000,- Kč
Množství (M):	101,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{parkování} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	53 793,13 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+kk, ul. Vidoulská, Praha	
Výchozí cena (VC):	6 290 000,- Kč
Množství (M):	93,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,05
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{parkování} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	55 643,- Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	53 793,13 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	54 619,30 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	55 643,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	54 620,- Kč
Jednotkové množství:	× 92,60 m ²
Porovnávací hodnota:	= 5 057 812,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo,
bez zohlednění váznoucích věcných břemen):**

5 060 000,- 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 postiženy 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 průměrnou. 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	4 220 960,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	5 060 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) váznoucí na jednotce č. 2583/23.* 4×30,-Kč	120,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

5 060 000,- Kč (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůšedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

5 059 880,- Kč (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmiliónůpadesátdevěttisíc osmsetosmdesát Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Jan Horalík, Ph.D.
Ing. Radek Mikuláš
Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.7.2018

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

.....
Ing. Štěpán Orálek
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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18180-931/2018 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

