

## 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: 20130-1165/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3224/5 v budově č.p. 3224, 3225, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 4400/123, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 945/14138, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14121 a listu vlastnictví č. 6727, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 149 EX 3058/17-30**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.8.2019 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://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 16 stran a 11 stran příloh.

V Praze, dne 30.8.2019

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.8.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3058/17-30**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3224/5 v budově č.p. 3224, 3225, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 4400/123, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 945/14138, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14121 a listu vlastnictví č. 6727, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli 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 prodeji 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 20.8.2019 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.8.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu 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 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 znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 14121, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 6.8.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 20.8.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 17.6.2016 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Cenová mapa Hlavního města Praha.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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:** Modřany (728616)

**List vlastnictví číslo:** 14121

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Kulhavá Miluše Mgr.<br>Šumenská 3224/7, Modřany, 14300 Praha 4 | Podíl: 1/2 |
| 2. Kulhavý Josef JUDr.<br>Šumenská 3224/7, Modřany, 14300 Praha 4 | Podíl: 1/2 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3224/5 v budově č.p. 3224, 3225, příslušející k části obce Modřany, na pozemku p.č. 4400/123, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 945/14138, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14121 a listu vlastnictví č. 6727, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Šumenská. 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. 4400/300 a dále přes pozemek p.č. 4400/126, které jsou 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 pravděpodobně původně postaven v roce 1979. V průběhu životnosti objektu bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová. Ke dni ocenění probíhá rekonstrukce elektroinstalace a podlah společných prostor objektu.

Vnitřní dispozice bytové jednotky nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

**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 znaleckého posudku**

### **I. Pozemek**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

### **II. Byt**

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 3224/5
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
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)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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	III. Okrajové části obce	-0,05
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	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná 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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

## Ocenění

### I. Pozemek

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Pozemek – § 2

#### § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
4400/12	Zastavěná plocha a	453	3 000,-	1 359 000,-
3	nádvoří			

**Pozemek – zjištěná cena: 1 359 000,- Kč**

### II. Byt

#### 1) Byt

##### 1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.a.1) Jednotka č. 3224/5 – § 38

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
celková podlahová plocha	94,50	1,00	94,50
sklepní kóje	4,40	0,10	0,44
	<b>98,90</b>		<b>94,94</b>

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Hlavní město Praha  
**Obec:** Praha  
**Počet obyvatel:** 1 294 513  
**Základní cena (ZC):** 57 661,- Kč/m<sup>2</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
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	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
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:	1979	
Stáří stavby (y):	40	
Koeficient pro úpravu (s):	0,800	

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10})$ : 0,800

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 46 128,80 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,940

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,980

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>p</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 94,94 × 46 128,80 × 0,940 × 0,980 = 4 034 366,17 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 1 359 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 945 / 14 138

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 90 837,11 Kč

+ 90 837,11 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 4 125 203,28 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2

**Cena po úpravě: = 2 062 601,64 Kč**

**Jednotka č. 3224/5 – zjištěná cena: 2 062 601,64 Kč**



## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí 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 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 nemovitost, 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 segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí 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 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### 1) Byt 3+1, ul. Vitošská, Praha 4

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 80 m<sup>2</sup>, který se nachází v osmém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. K bytu náleží lodžie a sklep. Dům je po částečné revitalizaci.

Nabídková CENA: 4 649 000,- Kč

#### 2) Byt 3+1, ul. Šumenská, Praha 4

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 82 m<sup>2</sup>, který se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rozsáhlé rekonstrukci. K bytu náleží lodžie a sklep. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 5 350 000,- Kč

### 3) Byt 3+1, ul. Mladenovova, Praha 4

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 87 m<sup>2</sup>, který se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rozsáhlé rekonstrukci. K bytu náleží zasklená lodžie a sklep. Dům je po částečné revitalizaci.

Nabídková CENA: 5 390 000,- Kč

### 4) Byt 3+1, ul. Petržilova, Praha 4

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 81 m<sup>2</sup>, který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po celkové rekonstrukci. K bytu náleží lodžie a sklep. Dům je po částečné revitalizaci.

Nabídková CENA: 5 490 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové 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 nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

## Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

## Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Byt 3+1, ul. Vitošská, Praha 4</b>	
Výchozí cena (VC):	4 649 000,- Kč
Množství (M):	80,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	0,95
K <sub>stav bytu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	0,95
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	58 404,16 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 3+1, ul. Šumenská, Praha 4</b>	
Výchozí cena (VC):	5 350 000,- Kč
Množství (M):	82,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav bytu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	59 178,14 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 3+1, ul. Mladenovova, Praha 4</b>	
Výchozí cena (VC):	5 390 000,- Kč
Množství (M):	87,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	0,95
K <sub>stav bytu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	59 151,71 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Byt 3+1, ul. Petržílova, Praha 4</b>	
Výchozí cena (VC):	5 490 000,- Kč
Množství (M):	81,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	0,95
K <sub>stav bytu</sub> :	1,10
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,00
K <sub>objektivační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	61 770,59 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stav budovy}} \times \text{K}_{\text{stav bytu}} \times \text{K}_{\text{vybavení bytu}} \times \text{K}_{\text{umístění v domě}} \times \text{K}_{\text{typ vlastnictví}} \times \text{K}_{\text{objektivační}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	58 404,16 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\frac{\text{JC} \times \text{V}}{\text{M}}$ ):	59 626,15 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	61 770,59 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	59 630,- Kč
Jednotkové množství:	× 98,90 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 5 897 407,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 5 897 410,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 2 948 705,- Kč</b>

#### Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 2 358 964,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 360 000,- 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 nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na podprůměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální 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 **obtížně 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	2 062 600,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 360 000,- 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**

**2 360 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionytřistašedesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.8.2019

**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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20130-1165/2019 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



