

## 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: 16378-1246/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/56 nemovité věci - jednotky č. 228/3 v budově č.p. 228, příslušející k části obce Břevnov, na pozemku p.č. 1878/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 1878/3, p.č. 1878/4, p.č. 1878/6, p.č. 1878/7 a p.č. 1878/8, vše v rozsahu 201/3767, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6300 a listu vlastnictví č. 6202, vše v k.ú. Břevnov, 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 3233/12-46**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.6.2017 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 15 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 9.8.2017

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3233/12-46**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/56 nemovité věci - jednotky č. 228/3 v budově č.p. 228, příslušející k části obce Břevnov, na pozemku p.č. 1878/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 1878/3, p.č. 1878/4, p.č. 1878/6, p.č. 1878/7 a p.č. 1878/8, vše v rozsahu 201/3767, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6300 a listu vlastnictví č. 6202, vše v k.ú. Břevnov, 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 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 obloubou 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 19.6.2017 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 19.6.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili 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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 6300, pro k.ú. Břevnov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 6.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Břevnov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem 19.6.2017 dne 19.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 10.2.2004 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://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](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:** Břevnov (729582)

**List vlastnictví číslo:** 6300

**Vlastník:**

RASKAL spol. s r.o. Podíl: 2/56  
Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/56 nemovité věci - jednotky č. 228/3 v budově č.p. 228, příslušející k části obce Břevnov, na pozemku p.č. 1878/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 1878/3, p.č. 1878/4, p.č. 1878/6, p.č. 1878/7 a p.č. 1878/8, vše v rozsahu 201/3767, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6300 a listu vlastnictví č. 6202, vše v k.ú. Břevnov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného podsklepeného, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt je betonové konstrukce s vyzdívanými příčkami. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Bělohorská. 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. 3688/1, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2004.

Při místním šetření bylo zjištěno, že jednotka č. 228/3 není užívána jako garáž, případně jako parkovací stání. Jedná se pouze o průjezd výše uvedeného bytového domu.

Na pozemcích jsou dále situovány venkovní úpravy - dlážděné přístupové chodníky z betonové dlažby.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (kromě níže uvedeného věcného břemene).**

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

### **II. Nebytový prostor**

- 1) Nebytový prostor
  - a) Jednotka č. 228/3

## 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 2/56 (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	-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 Hospodářsko-správní 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	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	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

## Ocenění

### I. Pozemky a věcná práva

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 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]
1878/3	zastavěná plocha a nádvoří	776	9 010,-	6 991 760,-
1878/4	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	63	9 010,-	567 630,-
1878/6	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	102	9 010,-	919 020,-
1878/7	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	62	9 010,-	558 620,-
1878/8	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	6	9 010,-	54 060,-
	Součet:	1 009		9 091 090,-

**Pozemky – zjištěná cena:**

**9 091 090,- Kč**

## 2) Věcná práva

### 2.a) Cenový předpis

#### 2.a.1) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) průchodu a průjezdu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 7.2.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 7.2.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 228/3 a to ve prospěch jednotek č. 2405/1, č. 2405/2, č. 2405/3, č. 2405/4, č. 2405/5, č. 2405/6, č. 2405/7, č. 2405/8, č. 2405/9, č. 2405/10, č. 2405/11, č. 2405/12, č. 2405/13, č. 2405/14 a dále ve prospěch pozemku p.č. 1878/5.

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	
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-10 000,-</b>	<b>Kč</b>

## II. Nebytový prostor

### 1) Nebytový prostor

#### 1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.a.1) Jednotka č. 228/3 – § 21

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

##### Jednotka v budově

**Budova:** K<sub>1</sub>. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová

**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:** 2,140

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

garáž (průjezd) 201,00 m<sup>2</sup>



**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce +cihelná vyzdívka	18,80 %	Standardní
3. Stropy – betonové	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - parapety, svody vnitřní	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítka	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Nevyskytuje se
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře – garážová vrata	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	3,10 %	Podstandardní
15. Vytápění	4,70 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 5,40 %	- 0,0540
14. Povrchy podlah	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,70 %	- 0,0470
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,30 %	- 0,0330
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6593</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

### Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1400	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	16 878,97 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> 201,00 m <sup>2</sup> × 16 878,97 Kč			= 3 392 672,97 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>			= <b>3 392 672,97 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 13 roků

Předpokládaná další životnost: 87 roků

Opotřebení:  $100 \times 13 / (13 + 87) = 13,000 \%$

Odpočet opotřebení: 3 392 672,97 Kč × 13,000 %

	-	441 047,49 Kč
--	---	---------------

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

	=	<b>2 951 625,48 Kč</b>
--	---	------------------------

### Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

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	-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 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a	1,05

kulturní zařízení aj.)

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,086$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,050$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 2\,951\,625,48 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 1,140$

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp = 3\,364\,853,05 \text{ Kč}$**

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

Cena pozemků a věcných práv = 9 081 090,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 201 / 3 767

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 484 549,80 Kč

+ 484 549,80 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 3 849 402,85 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 2 / 56

**Cena po úpravě: = 137 478,67 Kč**

**Jednotka č. 228/3 – zjištěná cena: 137 478,67 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.

Srovnatelné jednotky (užívané jako průjezd) se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/56 k jednotce č. 228/3 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu, a to ve výši **138 000,- Kč** (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucího věcného břemene).

### REKAPITULACE

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>137 480,- Kč</b>
<b>Cena obvyklá (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b>	<b>138 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcné břemeno) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 2/56 k jednotce 228/3.*</b>	<b>20,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění činí**

**138 000,- Kč** (Obvyklá hodnota **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: jednototřicetosmtisíc Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění činí**

**137 980,- Kč** (Obvyklá hodnota **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: jednototřicetsedmttisícdevětsetosmdesát 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 9.8.2017

**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. 16378-1246/2017 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

