

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: 12121-1591/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 604/54, v budově č.p. 604, příslušející k části obce Střížkov, na pozemku p.č. 573/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 573/3 a p.č. 496/124, vše v rozsahu 463/40749, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5830 a listu vlastnictví č. 354, vše v k.ú. Střížkov, 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 4177/15-19

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.8.2015 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 17 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 7.9.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.7.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. 149 EX 4177/15-19, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 604/54, v budově č.p. 604, příslušející k části obce Střížkov, na pozemku p.č. 573/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 573/3 a p.č. 496/124 v rozsahu 463/40749, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5830 a listu vlastnictví č. 354, vše v k.ú. Střížkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 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 6.8.2015 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.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocení 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 6.8.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a pana Jiřího Dufka.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5830, pro k.ú. Střížkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 14.7.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Střížkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 6.8.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Kupní smlouvy ze dne 22.1.2013 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: Střížkov (730866)

List vlastnictví číslo: 5830

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Pernová Martina
Teplická 604/15, Střížkov, 19000 Praha 9 | Podíl: 1/2 |
| 2. Trachtová Jaroslava
Olbramovice Ves 150, 25901 Olbramovice | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 604/54, v budově č.p. 604, příslušející k části obce Střížkov, na pozemku p.č. 573/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 573/3 a p.č. 496/124 v rozsahu 463/40749, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5830 a listu vlastnictví č. 354, vše v k.ú. Střížkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v XI. nadzemním podlaží výše uvedeného podsklepeného, bytového domu betonové konstrukce s vyzdívanými příčkami celkem se třinácti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním a nákladním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Teplická. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě je dále možné napojení na plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 496/151, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na vlastním garážovém stání, veřejné komunikaci před objektem nebo na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2012.

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 dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržbu ke dni ocenění hodnotíme jako průměrnou.

Dle kopie Kupní smlouvy k bytové jednotce č. 604/54 dále náleží užívání garážového stání pro jedno osobní motorové vozidlo, které se nachází v prvním nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Pozemek p.č. 496/124 - ostatní plocha, tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku se nachází venkovní úpravy - betonová opěrná zeď a dále betonová komunikace, jež slouží jako vjezd do garáží.

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

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 604/54

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 604/54
- 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 _i
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	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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _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. Reziidenční 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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

Ocenění

I. Pozemky

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 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]
573/3	zastavěná plocha a nádvoří	725	4 230,-	3 066 750,-
496/124	ostatní plocha	275	4 230,-	1 163 250,-
	Součet:	1 000		4 230 000,-

Pozemky – určená cena: 4 230 000,- Kč

2) Věcná práva

2.a) Cenový předpis

2.a.1) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 604/54 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene:

- strpění zřízení, provozování, údržby, opravy stavby veřejné telekomunikační sítě na části dotčených nemovitostí, výlučně však ve společných částech domu, v jeho prvním podzemním a v prvním nadzemním podlaží, a to v rozsahu specifikovaném situačním plánem,
- strpění vstupu a vjezdu motorovými vozidly oprávněného z věcného břemene, jeho zaměstnanců, osob jím pověřených nebo dodavatelů na dotčené nemovitosti, do společných částí domu, za účelem běžného provozu, kontroly, provádění údržby a oprav stavby,
- zdržení se činností bránících běžnému provozu stavby nebo činností, které by vedly nebo mohly vést k poškození stavby,

které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 3.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 5.12.2012. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 604/54 bylo zřízeno ve prospěch T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 61059382. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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 199/2014 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 604/54 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
chodba	5,60	1,00	5,60
pokoj + kuchyňský kout	26,00	1,00	26,00
pokoj	10,60	1,00	10,60
koupelna	4,10	1,00	4,10
sklep	4,66	0,10	0,47
	<u>50,96</u>		<u>46,77</u>

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

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 243 201
Základní cena (ZC): 40 054,- Kč/m²

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	IV. Garážové stání	0,10
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	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium 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:	2012	
Stáří stavby (y):	3	
Koeficient pro úpravu (s):	0,985	

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 1,202

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 48 144,91 Kč/m²

Index trhu (I_T):	0,940	
Index polohy (I_P):	1,080	
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:		
CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 46,77 × 48 144,91 × 0,940 × 1,080	=	2 285 963,85 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	4 220 000,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	463 / 40 749	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	47 948,66 Kč	
			+ 47 948,66 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		2 333 912,51 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2	
Cena po úpravě:	=		1 166 956,26 Kč

Jednotka č. 604/54 – určená cena: 1 166 956,26 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) Byt 2+kk, ul. Zakšínská, Praha 9 - Střížkov

Byt 2+kk v osobním vlastnictví o výměře 50,8 m² (+ lodžie 4 m²), který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Koupelna s vanou a WC. Podlahy plovoucí, dlažby. V bytě komora. V blízkosti zastávka BUS a stanice metra C – Střížkov.

Nabídková CENA: 3 200 000,- Kč

2) Byt 2+kk, ul. Valečovská, Praha 9 - Prosek

Byt 2+kk, v osobním vlastnictví o výměře 57 m² (+ sklep 4 m²), který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Součástí bytu je garážové stání a komora. Koupelna s vanou je od toalety oddělena.

Nabídková CENA: 3 400 000,- Kč

3) Byt 2+kk, ul. Zubrnická, Praha 9 - Prosek

Byt 2+kk v osobním vlastnictví o výměře 53 m² (+ terasa 4 m²), který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Podlahovou krytinu v koupelně tvoří dlažba, v pokojích plovoucí podlahy. V koupelně se nachází sprchový kout a WC. K bytu náleží předzahrádka, velká komora, parkovací stání v suterénu domu.

Nabídková CENA: 3 450 000,- 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:

- kompletní občanská vybavenost města
- možnost parkování na vlastním garážovém stání
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- jednotka bez balkónu či lodžie

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:

Byt 2+kk, ul. Zakšínská, Praha 9 - Střížkov	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	54,80 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{příslušenství} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	55 752,87 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+kk, ul. Valečovská, Praha 9 - Prosek	
Výchozí cena (VC):	3 400 000,- Kč
Množství (M):	61,00 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 _{příslušenství} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	53 083,53 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 2+kk, ul. Zubrnická, Praha 9 - Prosek	
Výchozí cena (VC):	3 450 000,- Kč
Množství (M):	57,00 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 _{příslušenství} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	54 899,15 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	53 083,53 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (\text{JC} \times \text{V}) / \Sigma \text{V}$):	54 578,52 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	55 752,87 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	54 600,- Kč
Jednotkové množství:	× 50,96 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 782 416,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 782 420,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 1 391 210,- Kč

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 nemovitých věcí. 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
Cena po úpravě:	= 1 112 968,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 115 000,- 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu omezená 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	1 166 960,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	1 115 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/2 k jednotce č. 604/54*	60,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 115 000,- Kč (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionjednostopatnácttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 114 940,-Kč (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionjednostočtrnácttisícdevětsetčtyřicet Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Jan Horalík

Ing. Radek Mikuláš

Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 7.9.2015

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. 12121-1591/2015 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

