

## 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: 17388-139/2018

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1875/1 v budově č.p. 1874, č.p. 1875, č.p. 1876, příslušející k části obce Strašnice, na pozemcích p.č. 2838/5 (LV č. 2476), p.č. 2838/6 (LV č. 2476) a p.č. 2838/7 (LV č. 2476), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6828/315557, vše zapsané na listu vlastnictví č. 9207 a listu vlastnictví č. 2577, vše v k.ú. Strašnice, 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 5866/17-17**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.11.2017 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 25.1.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.10.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5866/17-17**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 1875/1 v budově č.p. 1874, č.p. 1875, č.p. 1876, příslušející k části obce Strašnice, na pozemcích p.č. 2838/5 (LV č. 2476), p.č. 2838/6 (LV č. 2476) a p.č. 2838/7 (LV č. 2476), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6828/315557, vše zapsané na listu vlastnictví č. 9207 a listu vlastnictví č. 2577, vše v k.ú. Strašnice, 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 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 přikládána 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 6.11.2017 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 6.11.2017 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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 9207, pro k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 24.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 24.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 21.2.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o výstavbě bytových jednotek formou střešní nástavby ze dne 21.2.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Dohody o změně smlouvy o výstavbě bytových jednotek formou střešní nástavby uzavřené dne 21.2.2000 ze dne 10.10.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene bydlení a užívání nemovitosti ze dne 16.2.2001 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:** Strašnice (731943)

**List vlastnictví číslo:** 9207

**Vlastník:**

Knapp Aleš  
PhDr., Balthasarstrasse 7, Köln SRN, Německo

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 1875/1, v budově č.p. 1874, č.p. 1875, č.p. 1876, příslušející k části obce Strašnice, na pozemcích p.č. 2838/5 (LV č. 2476), p.č. 2838/6 (LV č. 2476) a p.č. 2838/7 (LV č. 2476), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 6828/315557, vše zapsané na listu vlastnictví č. 9207 a listu vlastnictví č. 2577, vše v k.ú. Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se sedmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Sečská. 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. 2838/4, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Pozemky pod objektem p.č. 2838/5 (LV č. 2476), p.č. 2838/6 (LV č. 2476) a p.č. 2838/7 (LV č. 2476) jsou ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. V roce 2001 byla provedena nástavba VI. a VII. nadzemního podlaží, dále byl proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu, byla provedena výměna stoupacího vedení, výměna výtahu, výměna původních oken za nová okna plastová a výměna střešní krytiny včetně krovu, žlabů a svodů.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. 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 (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**

### **Jednotka č. 1875/1**

#### **I. Věcná práva**

- 1) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno

#### **II. Byt**

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 1875/1

#### **Věcné břemeno bytu**

- 1) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno bytu

#### **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 maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen věcným břemenem užívání.

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

### Jednotka č. 1875/1

#### I. Věcná práva

##### 1) Věcná práva

##### 1.a) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání krytu CO, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 8135/1995. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 1875/1 a to ve prospěch: Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO: 00063941.

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. Byt****1) Byt****1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 1875/1 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyň	8,94	1,00	8,94
pokoj	13,91	1,00	13,91
pokoj	18,67	1,00	18,67
pokoj	16,76	1,00	16,76
koupelna	2,11	1,00	2,11
WC	0,95	1,00	0,95
předsíň	6,94	1,00	6,94
sklep	2,30	0,10	0,23
lodžie	3,50	0,20	0,70
	<b>74,08</b>		<b>69,21</b>

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

<b>Kraj:</b>	Hlavní město Praha
<b>Obec:</b>	Praha
<b>Počet obyvatel:</b>	1 267 449
<b>Základní cena (ZC):</b>	44 536,- Kč/m <sup>2</sup>

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_v$  (index konstrukce a vybavení) je uvažováno se stářím objektu 40 let.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
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 obytl. 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:	1977
Stáří stavby (y):	40
Koeficient pro úpravu (s):	0,800

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$ ): 0,800

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 35 628,80 Kč/m<sup>2</sup>

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

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,050

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>P</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 69,21 × 35 628,80 × 0,940 × 1,050 = 2 433 812,95 Kč**

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

Cena věcných práv = -10 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 6 828 / 315 557

Hodnota spoluvlastnického podílu: = -216,38 Kč

+ -216,38 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 433 596,57 Kč**

**Jednotka č. 1875/1 – zjištěná cena: 2 433 596,57 Kč**

## Věcné břemeno bytu

### 1) Věcná práva

#### 1.a) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání bytu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene bydlení a užívání nemovitosti, bezúplatná ze dne 16.2.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.2.2001. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch Ing. Zdeňka Kühna, Sečská 1875/11, Strašnice (Praha 10), 100 00 Praha, RČ: 280630/086 a ve prospěch paní Růženy Knappové, Sečská 1875/11, Strašnice, 100 00 Praha 10, RČ: 255227/710. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu 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 obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz). V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich

části v rozmezí od 15 000,- Kč do 18 000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 15 000,- Kč/měsíc.

**Roční užitek vyplývající z věcného břemene:**

$$U = 12 \times 15000 = 180\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

*(ocení se desetinásobkem ročního užítku)*

**Hodnota věcného břemene:**  $U \times 10 = 1\,800\,000,- \text{ Kč}$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného  $\times -1$

**Hodnota věcného břemene:**  $= -1\,800\,000,- \text{ Kč}$

## 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 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+1, ul. Na Padesátém, Praha - Strašnice

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 73 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu. Dům je zateplený s výtahem. Byt je v původním, ale udržované stavu, má plastová okna, jádro je zděné, na podlahách parkety a PVC. K bytu náleží sklep.

Nabídková CENA: 4 650 000,- Kč

**2) Byt 3+1, ul. Na Padesátém, Praha - Strašnice**

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 73 m<sup>2</sup>, který se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt po rekonstrukci (plastová okna, zděné jádro, koupelna s vanou, kuchyňská linka, nové radiátory topení, na podlahách parkety po revitalizaci a dlažba). Dům po kompletní rekonstrukci (fasáda včetně zateplení, plastová okna v domě, nové stoupací vedení v plastu, měřiče vody a měřiče tepla, revitalizace společných prostor a vchodů. K bytu náleží sklepní kóje.

Nabídková CENA: 4 690 000,- Kč

**3) Byt 3+1, ul. Nedvězská, Praha - Strašnice**

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 74 m<sup>2</sup>, který se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu bez výtahu. Byt je v udržovaném stavu, okna jsou plastová, jádro je původní umakartové. Panelový dům má zateplenou fasádu i střechu, plastová okna, voda + odpady a elektřina jsou po rekonstrukci.

Nabídková CENA: 4 690 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> 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 refletoval 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 s lodžii
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- 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 (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).**

## Seznam porovnávaných objektů:

<b>Byt 3+1, ul. Na Padesátém, Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	4 650 000,- Kč
Množství (M):	73,00 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> :	0,95
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	63 858,28 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 3+1, ul. Na Padesátém, Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	4 690 000,- Kč
Množství (M):	73,00 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> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	61 187,21 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 3+1, ul. Nedvěžská, Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	4 690 000,- Kč
Množství (M):	74,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,05
K <sub>stav bytu</sub> :	0,95
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	60 511,64 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	60 511,64 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	61 852,38 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	63 858,28 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	61 900,- Kč
Jednotkové množství:	× 74,08 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 4 585 552,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo,  
bez zohlednění váznoucích věcných břemen):****4 585 000,- 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na menší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu menší 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 **hůře 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	2 433 600,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	4 585 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucích (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucích (věcné břemeno užívání krytu CO) na jednotce č. 1875/1.*	220,- Kč
Závady váznoucích (věcné břemeno bytu) na jednotce č. 1875/1.*	1 800 000,- Kč

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



**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**4 585 000,- Kč** (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: čtyřimilionpětsetosmdesátpěttisíc Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**2 784 780,- Kč** (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: dvamilionysedmsetosmdesátčtyřitisícsedmsetosmdesát 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 25.1.2018

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17388-139/2018 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene bydlení a užívání nemovitosti

