

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: 15555-423/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1278/9 v budově č.p. 1278, příslušející k části obce Braník, na pozemku p.č. 2728/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 2728/5, p.č. 2728/8 a p.č. 2728/9, vše v rozsahu 708/21068, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6730 a listu vlastnictví č. 6023, vše v k.ú. Braník, 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 3383/16-29

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.1.2017 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
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 8 stran příloh.

V Praze, dne 7.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 4.1.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3383/16-29**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1278/9 v budově č.p. 1278, příslušející k části obce Braník, na pozemku p.č. 2728/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 2728/5, p.č. 2728/8 a p.č. 2728/9, vše v rozsahu 708/21068, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6730 a listu vlastnictví č. 6023, vše v k.ú. Braník, 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 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 13.1.2017 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 13.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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 domovnicí, paní Frankovou. 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. 6730, pro k.ú. Braník, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 4.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Braník, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 13.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 8.1.2008 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: Braník (727873)
List vlastnictví číslo: 6730

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kacafírková Lenka Záběhlická 1230/31, Záběhllice, 10600 Praha 10 | Podíl: 1/2 |
| 2. Steiner Michal Olbrachtova 807, 25263 Roztoky | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 1278/9 v budově č.p. 1278, příslušející k části obce Braník, na pozemku p.č. 2728/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 2728/5, p.č. 2728/8 a p.č. 2728/9, vše v rozsahu 708/21068, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6730 a listu vlastnictví č. 6023, vše v k.ú. Braník, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažními. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Machovcova. 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. 3053, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. V roce 2009 byl proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu, dále byla provedena výměna stoupacího vedení, rekonstrukce kotelny, výměna výtahu a dále výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená.

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 vlastní plynovou kotelnou, která je společná pro celý dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Pozemky p.č. 2728/8 - ostatní plocha, a p.č. 2728/9 - ostatní plocha, tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemcích jsou situovány venkovní úpravy - plochy živičné konstrukce. Dále se na pozemcích nachází porosty plevelného a náletového charakteru.

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 posudku

I. Pozemky

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 1278/9
- 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 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 _i |
|--|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,00 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,04 |
| 3 Poloha pozemku v obci | II. Navazující na střed (centrum) obce | 0,02 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |

| | | | |
|----|--|---|-------|
| 6 | Dopravní dostupnost k pozemku | V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | 0,00 |
| 7 | Osobní hromadná doprava | 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

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 ²] | Základní cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------|
| 2728/5 | zastavěná plocha a nádvoří | 372 | 3 000,- | 1 116 000,- |
| 2728/8 | ostatní plocha | 59 | 3 000,- | 177 000,- |
| 2728/9 | ostatní plocha | 225 | 3 000,- | 675 000,- |
| | Součet: | 656 | | 1 968 000,- |

Pozemky – zjištěná cena: 1 968 000,- Kč

II. Byt**1) Byt****1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 1278/9 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

| Název | Plocha [m ²] | | |
|----------|--------------------------|-------|--------------|
| | celková | koef. | započítaná |
| předsíň | 9,30 | 1,00 | 9,30 |
| kuchyň | 9,30 | 1,00 | 9,30 |
| pokoj | 19,60 | 1,00 | 19,60 |
| pokoj | 14,60 | 1,00 | 14,60 |
| pokoj | 10,60 | 1,00 | 10,60 |
| komora | 3,80 | 1,00 | 3,80 |
| koupelna | 2,36 | 1,00 | 2,36 |
| WC | 1,20 | 1,00 | 1,20 |
| balkón | 2,48 | 0,17 | 0,42 |
| lodžie | 2,30 | 0,20 | 0,46 |
| sklep | 2,30 | 0,10 | 0,23 |
| | 77,84 | | 71,87 |

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

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Počet obyvatel: | 1 267 449 |
| Základní cena (ZC): | 44 335,- Kč/m ² |

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

| 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 | III. 2.- 4. NP s výtahem | 0,05 |
| 5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám | II. Ostatní světové strany - částečný výhled | 0,00 |
| 6 Základní příslušenství bytu | III. Příslušenství úplné - standardní provedení | 0,00 |
| 7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem | III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | 0,00 |
| 8 Vytápění bytu | III. Dálkové, ústřední, etážové | 0,00 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | 1,00* |

* Rok výstavby / kolaudace: 1972
 Stáří stavby (y): 45
 Koeficient pro úpravu (s): 0,775

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$): 0,814

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 36 088,69 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,940

Index polohy (I_P): 1,050

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_p = PP × ZCU × I_T × I_P = 71,87 × 36 088,69 × 0,940 × 1,050 = 2 559 976,13 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 1 968 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 708 / 21 068

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 66 135,56 Kč

+ 66 135,56 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 626 111,69 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2

Cena po úpravě: = 1 313 055,85 Kč

Jednotka č. 1278/9 – zjištěná cena: 1 313 055,85 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 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. Údolní, Praha - Braník

Družstevní byt 3+1 o výměře 75 m² (+ lodžie 7 m²), který se nachází ve čtrnáctém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu, jádro je původní umakartové, stoupačky v plastu, nová plastová okna, na podlahách lino a koberce. K bytu náleží komora na patře. Dům je po revitalizaci (fasáda včetně zateplení, nová střecha, nová plastová okna, stoupačky v plastu, nové rozvody elektřiny v mědi, nové vchodové dveře, zvonky a schránky, nové dva výtahy).

Nabídková CENA: 3 690 000,- Kč

2) Byt 3+1, ul. Jílovská, Praha - Braník

Byt 3+1 se zasklenou lodžii v osobním vlastnictví o výměře 70 m², který se nachází v desátém nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt je po kompletní rekonstrukci - nové vnitřní příčky, posuvné dveře, nové rozvody elektřiny, obývací pokoj, kuchyň a chodba s podlahovou krytinou - vinyl, v koupelně a na WC dlažba, v pokojích koberec, nově udělaná koupelna s vanou a se sprchovým koutem, WC zvlášť.

Nabídková CENA: 4 120 000,- Kč

3) Byt 3+1, ul. Ke Krči, Praha - Braník

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 82 m² (+ sklep 2,50 m²), který se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, na podlahách je linoleum a parkety, jádro je zděné. Topení je řešené společnou plynovou kotelnou, ohřev vody zajišťuje karmá v koupelně.

Nabídková CENA: 4 780 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek 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 balkónem a lodžii
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města

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 (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

| Byt 3+1, ul. Údolní, Praha | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Výchozí cena (VC): | 3 690 000,- Kč |
| Množství (M): | 82,00 m ² |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{stav budovy} : | 1,00 |
| K _{stav bytu} : | 0,95 |
| K _{vybavení bytu} : | 1,00 |
| K _{umístění v domě} : | 1,00 |
| K _{typ vlastnictví} : | 0,90 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 50 125,31 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| Byt 3+1, ul. Jílovská, Praha | |
| Výchozí cena (VC): | 4 120 000,- Kč |
| Množství (M): | 70,00 m ² |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{stav budovy} : | 1,00 |
| K _{stav bytu} : | 1,10 |
| K _{vybavení bytu} : | 1,00 |
| K _{umístění v domě} : | 1,00 |
| K _{typ vlastnictví} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 50 958,57 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| Byt 3+1, ul. Ke Krči, Praha | |
|------------------------------------|----------------------|
| Výchozí cena (VC): | 4 780 000,- Kč |
| Množství (M): | 84,50 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 _{typ vlastnictví} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 53 874,33 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

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

| | |
|--|--------------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 50 125,31 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² (Σ (JC × V) / Σ V): | 51 652,74 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 53 874,33 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 51 650,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 77,84 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 4 020 436,- Kč |

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 4 020 440,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 2 |
| Cena po úpravě: | = 2 010 220,- 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 redukcí u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

| | |
|------------------------|-------------------------|
| vliv spoluvlastnictví | × 0,800 |
| Cena po úpravě: | = 1 608 176,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 610 000,- 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 minimální 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 | 1 313 060,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 1 610 000,- 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

1 610 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetdesettisíc 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 7.3.2017

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15555-423/2017 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

