

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: 10064-1564/2014

O ceně nemovité věci - jednotky č. 3075/18 v budově č.p. 3075, příslušející k části obce Záběhlice, na pozemku p.č. 2056, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7028/115240, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4385 a listu vlastnictví č. 3293, vše v k.ú. Záběhlice, 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 3811/11-53

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.9.2014 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 16 stran a 7 stran příloh.

V Přerově, dne 13.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.9.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3811/11-53**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 3075/18 v budově č.p. 3075, příslušející k části obce Záběhllice, na pozemku p.č. 2056, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7028/115240, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4385 a listu vlastnictví č. 3293, vše v k.ú. Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovité věci povinného a jejich příslušenství, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu. Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

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 prodejkách 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 30.9.2014 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. 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 30.9.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a manželky povinného paní Magdaleny Kreidlové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4385, pro k.ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 1.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 30.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 11.2.1998 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: Záběhllice (732117)

List vlastnictví číslo: 4385

Vlastník:

Společné jmění manželů
Kreidl Miroslav a Kreidlová Magdalena
Sněžňenkova 3075/14, Záběhllice, 10600 Praha 10

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 3075/18 v budově č.p. 3075, příslušející k části obce Záběhllice, na pozemku p.č. 2056, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7028/115240, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4385 a listu vlastnictví č. 3293, vše v k.ú. Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v VI. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Sněžňenkova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z pozemku p.č. 2078/304, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. V roce 2002 byla provedena výměna stoupacího vedení, dále v roce 2006 byla provedena výměna výtahu, v roce 2009 byla provedena výměna střešní krytiny. V roce 2011 byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová a byl nově proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí (zděné bytové jádro, keramické obklady a dlažba, sanitární zařízení), dále byla nově provedena keramická dlažba a obklad v kuchyni. Celkový stavebnětechnický stav a údržbu ke dni ocenění hodnotíme jako průměrnou.

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

Pozemek

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 3075/18
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3 Změny v okolí	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Osdtatní 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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
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

Pozemek

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 441/2013 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]
2056	zastavěná plocha a nádvoří	265	2 000,-	530 000,-

Pozemky – určená cena: 530 000,- Kč

Byt

2) Byt

2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

2.a.1) Jednotka č. 3075/18 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	18,56	1,00	18,56
pokoj	12,34	1,00	12,34
pokoj	11,99	1,00	11,99
kuchyň	10,70	1,00	10,70
předsíň	9,00	1,00	9,00
koupelna	2,65	1,00	2,65
WC	0,84	1,00	0,84
komora	2,20	1,00	2,20
sklep	2,00	0,10	0,20
lodžie	5,93	0,20	1,19
	76,21		69,67

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

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 246 780
Základní cena (ZC): 40 167,- Kč/m²

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

* Rok výstavby / kolaudace: 1979
 Stáří stavby (y): 35
 Koeficient pro úpravu (s): 0,825

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,825

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 33 137,78 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,980

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 69,67 \times 33\,137,78 \times 1,000 \times 0,980 = 2\,262\,534,95$ Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 530 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 7 028 / 115 240

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 32 322,46 Kč

+ 32 322,46 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 294 857,41 Kč

Jednotka č. 3075/18 – určená cena:

2 294 857,41 Kč

3) 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 3+1, ul. Jetelová, Praha 10 - Záběhlice

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 69 m² se nachází ve 4. patře panelového domu. Dům je kompletně po rekonstrukci, s výtahem podle nových norem. Byt je po renovaci, podlahové krytiny tvoří PVC, koberce a dlažba, nová plastová okna. Koupelna se zděným bytovým jádrem, sprchový kout, WC samostatné. K bytu náleží komora na patře, společné prostory (sušárna a kočárkárna v přízemí).

Nabídková CENA: 2 490 000,- Kč

2) Byt 3+1, ul. Hvozdíková, Praha 10 - Záběhllice

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 70 m² se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu bez výtahu. Byt je po kompletní rekonstrukci s novými plastovými okny a zděným jádrem. V koupelně se nachází vana, WC samostatně. Podlahovou krytinu tvoří dlažba a plovoucí podlahy. Nové interiérové dveře. K bytu náleží menší lodžie a sklepní kóje. Orientace bytu je na východ a západ. Vytápění je veřejné ústřední. Možnost parkování v ulici před domem.

Nabídková CENA: 2 499 000,- Kč

3) Byt 3+1, ul. Chmelová, Praha 10 - Záběhllice

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 84 m² se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového bytového domu. Byt je s balkonem a 2 sklepy. Bytové jádro je původní. Na podlahách bytu jsou položeny dubové parkety, které jsou kryty kobercem. Z obývacího pokoje se vychází na krytý balkon, ze kterého je nádherný a ničím nerušený výhled do okolí. Celý dům prošel kompletní, velmi kvalitní rekonstrukcí, voda vedena v nerez, provedena výměna všech stoupaček, zateplená fasáda i střecha. Celý dům je velmi klidný, čistý a upravený uvnitř i zvenku.

Nabídková CENA: 2 830 000,- 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:

- bytová jednotka s lodžii
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí po provedené rekonstrukci
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- horší docházková vzdálenost do centra města
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, ul. Jetelová, Praha 10 - Záběhllice	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- Kč
Množství (M):	69,00 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} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	32 731,93 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Hvozdíková, Praha 10 - Záběhllice	
Výchozí cena (VC):	2 499 000,- Kč
Množství (M):	70,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	32 380,95 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 3+1, ul. Chmelová, Praha 10 - Záběhlice	
Výchozí cena (VC):	2 830 000,- Kč
Množství (M):	84,00 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} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	32 166,58 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	32 166,58 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	32 426,49 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	32 731,93 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	32 400,- Kč
Jednotkové množství:	× 76,21 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 469 204,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	2 469 200,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	2 470 000,- 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká 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 **průměrně 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	2 294 860,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 470 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 470 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionychtyřistasedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Jan Horalík

Ing. Radek Mikuláš

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 13.10.2014

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. 10064-1564/2014 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