

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: 9752-1252/2014

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1537/15 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Uhříněves, na pozemku p.č. 1920/399, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. 1920/399, p.č. 1920/436 a p.č. 1920/450, vše v rozsahu 328/9588, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4691, č. 4533 a č. 4600, vše v k.ú. Uhříněves, 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 6525/12-39

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.7.2014 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 21 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 6.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.7.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 6525/12-39**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 1537/15 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Uhříněves, na pozemku p.č. 1920/399, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. 1920/399, p.č. 1920/436 a p.č. 1920/450, vše v rozsahu 328/9588, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4691, č. 4533 a č. 4600, vše v k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu a s § 336 občanského soudního řádu ve lhůtě 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil níže uvedené nemovité věci a jejich příslušenství, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

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 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 22.7.2014 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 22.7.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Tomáše Bradáče, který ovšem neumožnil vnitřní prohlídku bytové jednotky. Informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí podal pouze ústně.

Pracovníkovi znaleckého ústavu nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. 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. 4691, pro k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 11.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4600, pro k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 2.10.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 22.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka rozestavěného domu o vymezení jednotek v budově ze dne 17.10.2011 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2.6.2011 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 21.6.2011 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 25.7.2011 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 6.4.2012 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: Uhříněves (773425)

List vlastnictví číslo: 4691

Vlastník:

Bradáč Tomáš
Lupáčova 849/16, Žižkov, 13000 Praha 3

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 1537/15 v budově č.p. 1537, příslušející k části obce Uhříněves, na pozemku p.č. 1920/399, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. 1920/399, p.č. 1920/436 a p.č. 1920/450, vše v rozsahu 328/9588, vše zapsané na listech vlastnictví č. 4691, č. 4533 a č. 4600, vše v k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, částečně podsklepeného, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Blšanecká. 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. 1920/435, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2011.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední se společnou plynovou kotelnou. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu 3 roky.

Pozemky p.č. 1920/436 a p.č. 1920/450 tvoří s výše uvedeným bytovým domem funkční celek. Na pozemku p.č. 1920/436 jsou situovány venkovní úpravy - přístupový chodník betonové konstrukce a schody betonové konstrukce. Na pozemku p.č. 1920/450 se nacházejí 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 (vyjma 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

I. Pozemky

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno
 - b) Věcné břemeno
 - c) Věcné břemeno
 - d) Věcné břemeno
 - e) Věcné břemeno
 - f) Věcné břemeno

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 1537/15
- 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. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

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	0,02
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,10
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	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	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

Ocenění

I. Pozemky

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]
1920/399	zastavěná plocha a nádvoří	581	4 800,-	2 788 800,-
1920/436	ostatní plocha	284	4 800,-	1 363 200,-
1920/450	ostatní plocha	267	4 800,-	1 281 600,-
	Součet:	1 132		5 433 600,-

Pozemky – určená cena: 5 433 600,- Kč

2) Věcná práva

2.a) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene spočívající v právu zřídit, provozovat, udržovat a opravovat „Vnitřní komunikační zařízení“ a „Komunikační vedení“, za účelem oprav a údržby vstupovat do budovy, vstupovat a vjíždět na pozemek, blíže specifikované v článku II. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 6.4.2012. Věcné břemeno je 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

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

Jedná se o ocenění věcného břemene:

- zřízení, umístění a provozování reklamního zařízení, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby dle čl. II. smlouvy;
- zřízení, umístění a provozování inženýrských sítí, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby dle čl. III. smlouvy.

Věcné břemeno bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 2.6.2011. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch EKOINVEST, spol. s r.o., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 48538582. 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

2.a.3) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění, provozování a užívání kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby vedení dle čl. III. smlouvy a gpl. č. 2148-51/2011, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.3.2012. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27376516. 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

2.a.4) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění stavby STL plynovodu a plynovodních přípojek, právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby dle čl. II a gpl. č. 2099-416/2010, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.7.2011. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 27403505. 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

2.a.5) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene právo zřídit, provozovat, udržovat a opravovat Komunikační vedení s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby dle čl. II. smlouvy a v rozsahu vymezeném v GP č. 2090-137/2011, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.6.2011. Věcné břemeno 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

2.a.6) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění, provozování a užívání kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby vedení dle čl. III. smlouvy a gpl. č. 2093-51/2011, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.3.2012. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27376516. 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

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno	-10 000,- Kč
b) Věcné břemeno	-10 000,- Kč
c) Věcné břemeno	-10 000,- Kč
d) Věcné břemeno	-10 000,- Kč
e) Věcné břemeno	-10 000,- Kč
f) Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-60 000,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	-60 000,- Kč

II. Byt**1) Byt****1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 1537/15 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj s kuchyňským koutem předsíní koupelna s WC balkón	24,90 3,30 4,60 4,60 37,40	1,00 1,00 1,00 0,17	24,90 3,30 4,60 0,78 33,58

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): 31 959,- 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	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
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	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:	2011	
Stáří stavby (y):	3	
Koeficient pro úpravu (s):	0,985	

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 1,064

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 34 004,38 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000
Index polohy (I_P): 0,870
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:
CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 33,58 × 34 004,38 × 1,000 × 0,870 = 993 424,36 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	5 373 600,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	<u>328 / 9 588</u>	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	183 827,78 Kč	
			+ 183 827,78 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 177 252,14 Kč

Jednotka č. 1537/15 – určená cena: 1 177 252,14 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 1+kk, ul. Blšanecká, Praha 10-Uhřetěves

Byt 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 44 m² se nachází ve druhém nadzemním podlaží novostavby zděného bytového domu. Byt má balkon. Byt je ve velmi dobrém stavu. V bytě je koupelna se sprchovým koutem a pračkou, na chodbě je velká zrcadlová skříň.

Nabídková CENA: 1 890 000,- Kč

2) Byt 1+kk, ul. Hulanova, Praha 10-Uhřetěves

Byt 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 30 m² (+ sklep 6 m²) se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu postaveném v r. 2009. Byt se nachází ve zvýšeném patře. Má sprchový kout, francouzské okno, plovoucí podlahy. K bytu je přiděleno jedno pakovací stání a sklep.

Nabídková CENA: 1 750 000,- Kč

3) Byt 2+kk, ul. Přátelství, Praha 10-Uhřetěves

Byt 2+kk v osobním vlastnictví o výměře 40 m² (+ lodžie 7 m²) se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je s kuchyňským koutem, prostornou lodžii, komorou a sklepem. Okna jsou v plastu. Po výměně jsou také rozvody vody v domě. Bezproblémové parkování před domem.

Nabídková CENA: 1 699 000,- 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 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:

- oceňovaná jednotka s balkónem
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedených velikostí, 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 váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 1+kk, ul. Blišnecká, Praha 10-Uhřetěves	
Výchozí cena (VC):	1 890 000,- Kč
Množství (M):	44,00 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):	40 909,09 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 1+kk, ul. Hulanova, Praha 10-Uhřetěves	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- Kč
Množství (M):	36,00 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} :	1,15
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	40 257,65 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 2+kk, ul. Přátelství, Praha 10-Uhřetěves	
Výchozí cena (VC):	1 699 000,- Kč
Množství (M):	47,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	0,95
K _{stav budovy} :	0,90
K _{stav bytu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	42 385,42 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	40 257,65 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	41 184,05 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	42 385,42 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	41 200,- Kč
Jednotkové množství:	× 37,40 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 540 880,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	1 540 880,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích věcných břemen):	1 540 000,- 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	1 177 250,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	1 540 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na předmětu ocenění* 6 × 340,- Kč = 2 040,- Kč	2 040,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 540 000,- Kč (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpětsetčtyřicettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 537 960,-Kč (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpěstřicetsedmtisícdevětsetšedesát 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 6.10.2014

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. 9752-1252/2014 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

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 4691 a LV č. 4600

Náhled katastrální mapy

