

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: 16304-1172/2017

O ceně nemovitých věcí:

1) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/13 v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304;

2) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/14 v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 2796 a listu vlastnictví č. 2287, vše v k.ú. Žižkov, 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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. **149 EX 746/17-13**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.6.2017 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 24 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 18.8.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 2.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 746/17-13**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí:

1) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/13 v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304;

2) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/14 v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 2796 a listu vlastnictví č. 2287, vše v k.ú. Žižkov, 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,„administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 13.6.2017 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 13.6.2017 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. 2796, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 30.5.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 13.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 13.8.1996 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie Darovací smlouvy ze dne 8.8.2007 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: Žižkov (727415)

List vlastnictví číslo: 2796

Vlastník:

Hrunek David Podíl: 666/7 812
Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/13 a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/14, obě v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnických podílů ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2796 a listu vlastnictví č. 2287, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které se nachází v podkroví výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se šesti nadzemními podlažními a využitým podkrovím. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Sudoměřská. 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. 1517, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Během své životnosti objekt procházel běžnou údržbou, byla částečně provedena výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená.

Jednotka č. 1621/13 - jiný nebytový prostor

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/13 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2796 a listu vlastnictví č. 2287, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v podkroví (7. podlaží) výše uvedeného bytového domu. Dle dostupných podkladů jednotka sestává z kanceláře, předsíně, WC a spíže. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

Jednotka č. 1621/14 - jiný nebytový prostor

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/14 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 1621, příslušející k části obce Žižkov, na

pozemku p.č. 1519/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 246/8304, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2796 a listu vlastnictví č. 2287, vše v k.ú. Žižkov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v podkroví (7. podlaží) výše uvedeného bytového domu. Dle dostupných podkladů jednotka sestává z kanceláře, předsíně, WC, spíže a sklepa. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

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. Pozemek

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

II. Nebytové prostory

- 1) Nebytové prostory
 - a) Jednotka č. 1621/13
 - b) Jednotka č. 1621/14
- 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 666/7812 (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	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,100$$

Ocenění

I. Pozemek

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]
1519/1	zastavěná plocha a nádvoří	221	12 720,-	2 811 120,-

Pozemky – zjištěná cena:

2 811 120,- Kč

II. Nebytové prostory

1) Nebytové prostory

1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 1621/13 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,140

Podlahové plochy jednotky (PP):

kancelář		18,20 m ²
předsíň	+	2,80 m ²
WC	+	1,70 m ²
spíž	+	1,90 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	=	24,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené pasy s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - žlaby, svody, parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře – vchodové dřevěné	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná kastlová, plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:		7 095,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000

Polohový koeficient K_5 :	×	1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1400	
Základní jednotková cena upravená:	=	17 108,54 Kč	
Základní cena upravená: 24,60 m ² × 17 108,54 Kč	=		420 870,08 Kč
Základní cena jednotky:	=		420 870,08 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: $90 / (90 + 90) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 6,00 \% / 1,0000$ + 3,000 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení: $90 / (90 + 70) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 18,80 \% / 1,0000$ + 10,575 %
3. Stropy – standardní opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 8,20 \% / 1,0000$ + 4,920 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $90 / (90 + 30) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 3,975 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 2,40 \% / 1,0000$ + 1,200 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,350 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 6,90 \% / 1,0000$ + 3,450 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 3,10 \% / 1,0000$ + 1,550 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 2,10 \% / 1,0000$ + 1,050 %
10. Schody – standardní opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 3,00 \% / 1,0000$ + 1,800 %
11. Dveře – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 3,20 \% / 1,0000$ + 1,600 %
13. Okna – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 5,40 \% / 1,0000$ + 2,700 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 3,10 \% / 1,0000$ + 1,550 %

15. Vytápění – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 4,70 % / 1,0000	+ 2,350 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 5,20 % / 1,0000	+ 2,600 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 0,40 % / 1,0000	+ 0,200 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 3,30 % / 1,0000	+ 1,650 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 3,20 % / 1,0000	+ 1,600 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 0,40 % / 1,0000	+ 0,200 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 2,10 % / 1,0000	+ 1,050 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 1,80 % / 1,0000	+ 0,900 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 3,80 % / 1,0000	+ 1,900 %	
24. Výtahy – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 1,30 % / 1,0000	+ 0,650 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 5,60 % / 1,0000	+ 2,800 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 53,620 %	
Odpočet opotřebení: 420 870,08 Kč × 53,620 %		– 225 670,54 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 195 199,54 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

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	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,086$$

Index polohy: $I_P = 1,100$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	195 199,54 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,195
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	233 263,45 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	2 811 120,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	246 / 8 304
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	83 277,40 Kč
	+	83 277,40 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	316 540,85 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	666 / 7 812
Cena po úpravě:	=	26 986,20 Kč

Jednotka č. 1621/13 – zjištěná cena: 26 986,20 Kč

1.a.2) Jednotka č. 1621/14 – § 21**Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,140**Podlahové plochy jednotky (PP):**

kancelář		18,20 m ²
předsíň	+	2,80 m ²
WC	+	1,70 m ²
spíž	+	1,90 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	=	24,60 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené pasy s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - žlaby, svody, parapety	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře – vchodové dřevěné	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná kastlová, plastová zdvojená	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 1,0000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1400	
Základní jednotková cena upravená:	= 17 108,54 Kč	
Základní cena upravená: 24,60 m ² × 17 108,54 Kč	=	420 870,08 Kč
Základní cena jednotky:	=	420 870,08 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: $90 / (90 + 90) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 6,00 \% / 1,0000$ + 3,000 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení: $90 / (90 + 70) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 18,80 \% / 1,0000$ + 10,575 %
3. Stropy – standardní opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 8,20 \% / 1,0000$ + 4,920 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $90 / (90 + 30) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 3,975 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 2,40 \% / 1,0000$ + 1,200 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,350 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 6,90 \% / 1,0000$ + 3,450 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 3,10 \% / 1,0000$ + 1,550 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: 50,000 %
 $50,000 \% \times 2,10 \% / 1,0000$ + 1,050 %
10. Schody – standardní opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 3,00 \% / 1,0000$ + 1,800 %
11. Dveře – standardní

opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 3,20 % / 1,0000	+	1,600 %	
13. Okna – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 5,40 % / 1,0000	+	2,700 %	
14. Povrchy podlah – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 3,10 % / 1,0000	+	1,550 %	
15. Vytápění – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 4,70 % / 1,0000	+	2,350 %	
16. Elektroinstalace – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 5,20 % / 1,0000	+	2,600 %	
17. Bleskosvod – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 0,40 % / 1,0000	+	0,200 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 3,30 % / 1,0000	+	1,650 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 3,20 % / 1,0000	+	1,600 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 0,40 % / 1,0000	+	0,200 %	
21. Ohřev vody – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 2,10 % / 1,0000	+	1,050 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 1,80 % / 1,0000	+	0,900 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 3,80 % / 1,0000	+	1,900 %	
24. Výtahy – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 1,30 % / 1,0000	+	0,650 %	
25. Ostatní – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 5,60 % / 1,0000	+	2,800 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	53,620 %	
Odpočet opotřebení: 420 870,08 Kč × 53,620 %	-	225 670,54 Kč	
Cena po odečtení opotřebení:	=	195 199,54 Kč	

Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

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	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,086$$

Index polohy: $I_P = 1,100$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 195\,199,54 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 1,195$

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 233 263,45 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 2 811 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 246 / 8 304

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 83 277,40 Kč

+ 83 277,40 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 316 540,85 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 666 / 7 812

Cena po úpravě: = 26 986,20 Kč

Jednotka č. 1621/14 – zjištěná cena:	26 986,20 Kč
Ceny nebytových prostorů včetně opotřebení:	
a) Jednotka č. 1621/13	26 986,20 Kč
b) Jednotka č. 1621/14	26 986,20 Kč
Ceny nebytových prostorů včetně opotřebení činí celkem:	53 972,40 Kč
Cena po zaokrouhlení:	53 970,- 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) Nebytový prostor 36 m², ul. Buchovcova, Praha 3 - Žižkov

Nebytový prostor o výměře 36 m², který se nachází v suterénu zděného domu. Nebytový prostor je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci - koupelna se sprchovým koutem a WC, plastová okna, žaluzie, podlahy dlažba, ohřev vody - elektrický kotel, vytápění - podlahové topné elektrické rohože. Dům je v dobrém stavu.

Nabídková CENA: 1 939 000,- Kč

2) Nebytový prostor 26 m², Praha 10 - Hostivař

Nebytový prostor s terasou o výměře 26 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. V minulosti byla jednotka využívána jako kadeřnictví.

Nabídková CENA: 1 950 000,- Kč

3) Nebytový prostor 34 m², Žitomířská, Praha 10 - Vršovice

Nebytový prostor o výměře 34 m², který se nachází v suterénu zděného domu. Kancelář je prostorná, světlá, v otevřeném prostoru kanceláře je kuchyňka a kout s jednacím stolem, součástí kanceláře je koupelna s toaletou.

Nabídková CENA: 1 690 000,- 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 reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- kompletní občanská vybavenost města
- nebytové prostory vhodné pro zřízení kanceláře

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **nebytová jednotka (kancelář)**, 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:

Nebytový prostor 36 m², ul. Buchovcova, Praha	
Výchozí cena (VC):	1 939 000,- Kč
Množství (M):	36,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav nebytu} :	1,05
K _{vybavení nebytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	0,90
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	51 696,95 Kč
Váha (V):	1,0
Nebytový prostor 26 m², Praha 10	
Výchozí cena (VC):	1 950 000,- Kč
Množství (M):	26,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,20
K _{stav nebytu} :	1,15
K _{vybavení nebytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	49 295,08 Kč
Váha (V):	1,0
Nebytový prostor 34 m², Žitomířská, Praha	
Výchozí cena (VC):	1 690 000,- Kč
Množství (M):	34,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav nebytu} :	1,05
K _{vybavení nebytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	0,90
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	50 094,11 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	49 295,08 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	50 362,05 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	51 696,95 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	50 400,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 50 400,- Kč

Úprava ceny koeficientem:**Jednotka č. 1621/13****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m ² :	50 400,- Kč
Množství:	× 24,60 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 239 840,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 666/7812
Cena po úpravě:	= 105 700,65 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 666/7812 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 o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 84 560,51 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení): 85 000,- Kč

Jednotka č. 1621/14**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m ² (zohledněn sklep koef. 1,05):	52 880,- Kč
Množství:	× 24,60 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 300 848,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	666/7812	
Cena po úpravě:	=	110 901,79 Kč	

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 666/7812 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:	=	88 721,43 Kč	

Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení): **89 000,- 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.

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/13

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je 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 předmětnou nemovitou věc považovat za **obtížně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty ve výši **85 000,- Kč** oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 666/7812 k jednotce č. 1621/14

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je 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 předmětnou nemovitou věc považovat za **obtížně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty ve výši **89 000,- Kč** oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění tedy činí:

85 000,- Kč + 89 000,- Kč = 174 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	53 970,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	174 000,- 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

174 000,- Kč

Cena slovy: **jednostosedmdesátčtyřitisíce 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 18.8.2017

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. 16304-1172/2017 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

