

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: 8886-386/2014

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1283/9 v budově č.p. 1277, č.p. 1278, č.p. 1279, č.p. 1280, č.p. 1281, č.p. 1282 a č.p. 1283, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1238/34, p.č. 1238/36, p.č. 1238/37, p.č. 1238/39, p.č. 1238/40, p.č. 1238/41, p.č. 1238/42, p.č. 1241/60, p.č. 1241/63, p.č. 1411/15, p.č. 1411/16 a p.č. 1411/18, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 745/86268, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6470 a listu vlastnictví č. 6258, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku:

JUDr. Tomáš Vrána
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 66246750
DIČ: CZ6205200980

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 103 EX 48614/13-40

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.2.2014 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 6 stran příloh.

V Přerově, dne 19.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.2.2014 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Tomáš Vrána**, č.j. **103 EX 48614/13-40**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 1283/9 v budově č.p. 1277, č.p. 1278, č.p. 1279, č.p. 1280, č.p. 1281, č.p. 1282 a č.p. 1283, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1238/34, p.č. 1238/36, p.č. 1238/37, p.č. 1238/39, p.č. 1238/40, p.č. 1238/41, p.č. 1238/42, p.č. 1241/60, p.č. 1241/63, p.č. 1411/15, p.č. 1411/16 a p.č. 1411/18, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 745/86268, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6470 a listu vlastnictví č. 6258, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí, 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 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 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 13.2.2014 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 13.2.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili 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. 6470, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 5.2.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 6258, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 5.2.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená objednavatelem dne 5.2.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka budovy ze dne 26.1.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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: Řepy (729701)

List vlastnictví číslo: 6470

Vlastník:

Pavlíková Jitka
Španielova 1283/22, Řepy, 16300 Praha 6

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 1283/9 v budově č.p. 1277, č.p. 1278, č.p. 1279, č.p. 1280, č.p. 1281, č.p. 1282 a č.p. 1283, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1238/34, p.č. 1238/36, p.č. 1238/37, p.č. 1238/39, p.č. 1238/40, p.č. 1238/41, p.č. 1238/42, p.č. 1241/60, p.č. 1241/63, p.č. 1411/15, p.č. 1411/16 a p.č. 1411/18, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 745/86268, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6470 a listu vlastnictví č. 6258, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v V. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Španielova. 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. 1411/13, 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 1989. V roce 2004 byla provedena výměna stoupacího vedení, dále v roce 2008 byla provedena výměna výtahu, v roce 2012 byla provedena výměna střešní krytiny a původních oken za nová plastová zdvojená včetně parapetů a byl nově proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu a zasklení lodžii.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu 25 let.

Závady, které prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitou věc zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitých věcech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou (vyjma níže uvedeného věcného břemene).**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

Pozemky

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná břemena
 - a) Věcné břemeno

Byt

- 3) Byt
 - a) Jednotka č. 1283/9
- 4) 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	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,900$$

Ocenění**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]
1238/34	zastavěná plocha a nádvoří	11	3 000,–	33 000,–
1238/36	zastavěná plocha a nádvoří	95	3 000,–	285 000,–
1238/37	zastavěná plocha a nádvoří	191	3 000,–	573 000,–
1238/39	zastavěná plocha a nádvoří	300	3 000,–	900 000,–
1238/40	zastavěná plocha a nádvoří	214	3 000,–	642 000,–
1238/41	zastavěná plocha a nádvoří	208	3 000,–	624 000,–
1238/42	zastavěná plocha a nádvoří	212	3 000,–	636 000,–
1241/60	zastavěná plocha a nádvoří	132	3 000,–	396 000,–
1241/63	zastavěná plocha a nádvoří	34	3 000,–	102 000,–
1411/15	zastavěná plocha a nádvoří	71	3 000,–	213 000,–
1411/16	zastavěná plocha a nádvoří	82	3 000,–	246 000,–
1411/18	zastavěná plocha a nádvoří	28	3 000,–	84 000,–
	Součet:	1 578		4 734 000,–

Pozemky – určená cena:**4 734 000,– Kč**

2) Věcná břemena

2.a) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene práva umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav technologického zařízení předávací stanice PS ŘEP 8/32, umístěné v suterénu budovy č.p. 1280 stojící na pozemku p.č. 1238/39, a právo přístupu k němu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.5.2008. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha, IČO: 45273600. 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, §18, 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

Byt

3) Byt

3.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

3.a.1) Jednotka č. 1283/9 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyň	11,30	1,00	11,30
pokoj	11,90	1,00	11,90
pokoj	13,50	1,00	13,50
pokoj	19,70	1,00	19,70
předsíň	10,70	1,00	10,70
koupelna	2,80	1,00	2,80
WC	1,00	1,00	1,00
sklep	3,60	0,10	0,36
lodžie	- 6,50	<u>1,00</u>	<u>6,50</u>
	81,00		77,76

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): 37 329,- Kč/m²

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	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 kolaudace:	1989	
Stáří stavby (y):	25	
Koeficient pro úpravu (s):	0,875	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,875

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 32 662,88 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,900

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 77,76 × 32 662,88 × 1,000 × 0,900 = 2 285 878,99 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 4 724 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{745}{86\,268}$ Hodnota

spoluvlastnického podílu: = 40 795,89 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

+ 40 795,89 Kč
 = 2 326 674,88 Kč

Jednotka č. 1283/9 – určená cena:

2 326 674,88 Kč

4) 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. Zrzavého, Praha-Řepy

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 74 m² (+ sklep 2 m² + lodžie 6 m²) se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového domu. Panelový dům po kompletní rekonstrukci a zateplení. Byt je částečně zrekonstruovaný: nová plastová okna, odstraněna příčka mezi obývacím pokojem a kuchyní, nová kuchyňská linka se spotřebiči, na podlahách dlažby, plovoucí podlahy a koberec v jednom pokoji, opravená lodžie, na stěnách štuky. Jádru je ještě původní umakartové. Orientace bytu je na východ a na západ.

Nabídková CENA: 2 450 000,- Kč

2) Byt 3+1, ul. Španielova, Praha-Řepy

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 83 m² se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po kompletní rekonstrukci. Příslušenství: obývací pokoj se vstupem na zasklenou lodžii, kuchyně, digestoř, prostor pro jídelní kout, dvě ložnice se zabudovanými skříněmi, koupelna s vanou, WC samostatně a prostorná předsíň. V koupelně a na WC je podlahové topení, na podlahách je dlažba a plovoucí podlahy. Orientace bytu je na jih a sever. Bytový dům je po revitalizaci. Parkování na parkovištích za domem.

Nabídková CENA: 2 650 000,- Kč

3) Byt 3+1, ul. Španielova, Praha-Řepy

Byt 3+1 v osobní vlastnictví o výměře 82 m² se nachází v 1. patře udržovaného panelového domu. Byt je po rekonstrukci a má lodžii a sklep. Vstupy do každé z místnosti vedou z chodby, pokoje jsou tedy neprůchozí. Vstup na lodžii je z obývacího pokoje. Kuchyň a obývací pokoj jsou orientovány na západní stranu, ložnice a dětský pokoj na východní stranu. V rámci rekonstrukce bytu bylo provedeno vyzdění bytového jádra a zvětšení koupelny s masážní vanou, instalace nové kuchyňské linky a zabudování vestavěných skříní v chodbě. V celém domě byla vyměněna plastová okna, stoupací rozvody vody a odpadů, proběhla oprava střechy a výměna výtahu. Je naplánováno zateplení budovy.

Nabídková CENA: 2 700 000,- 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:

- lokalita vhodná k bydlení
- bytová jednotka se zasklenou lodžii
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

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

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, ul. Zrzavého, Praha-Řepy	
Výchozí cena (VC):	2 450 000,- Kč
Množství (M):	82,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	29 952,93 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Španielova, Praha-Řepy	
Výchozí cena (VC):	2 650 000,- Kč
Množství (M):	83,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	29 097,94 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 3+1, ul. Španielova, Praha-Řepy	
Výchozí cena (VC):	2 700 000,- Kč
Množství (M):	82,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	0,95
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,05
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	29 940,46 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	29 097,94 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	29 663,78 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	29 952,93 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29 700,- Kč
Množství:	× 81,00 m ²

Porovnávací hodnota:	<u>≡</u> 2 405 700,- Kč
Porovnávací hodnota (zaokrouhлено, bez zohlednění váznoucích práv a závad):	= 2 405 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech 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 předmětnou nemovitou věc považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

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	2 326 670,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	2 405 000,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady (věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění)	90,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 405 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionýčtyřistapěttisíc Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

2 404 910,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionýčtyřistačtyřitisícdevětsetdeset 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 19.3.2014

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.

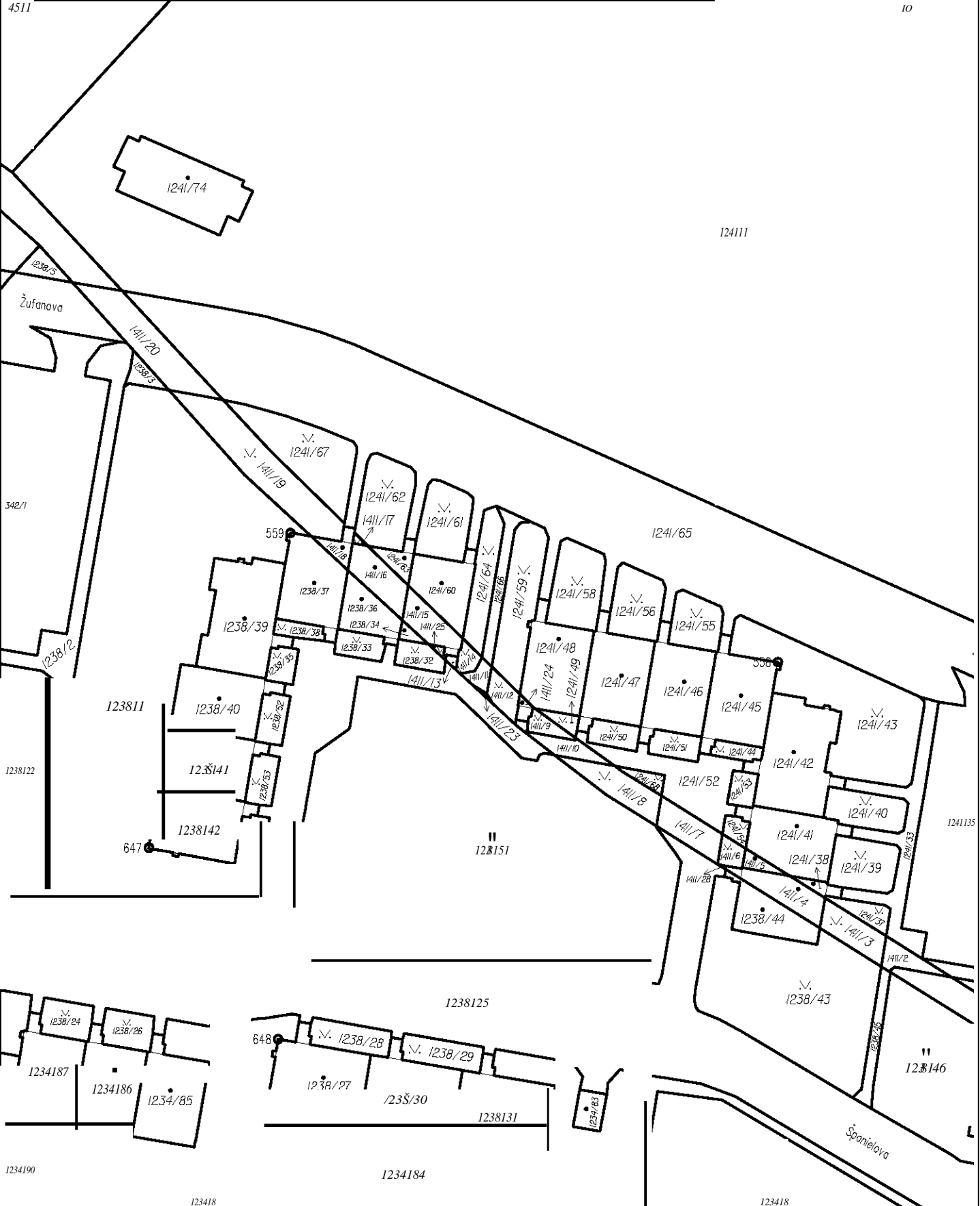
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8886-386/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
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
Kopie katastrální mapy





Katastrální Úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha	Okres Hlavní město Praha	Dbc Praha	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Ře	Mapový list č. BEROUN 0-1/43	Měřítko platně pro rilm 190 x 277 mm 1:1000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY