

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6046-11/2018

**o obvyklé ceně nemovité věci –
jednotka č.1472/130 a spoluvlastnické podíly na jednotce č.1472/200
v budově č.p.1472, součásti pozemku p.č.1793/9,
katastrální území Uhříněves (kód:773425), obec Praha,
včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku.**

Objednavatel posudku: Mgr. Lukáš Hojdn, LL.B.
insolvenční správce
Francouzská 299/98
101 00 Praha 10 - Vršovice

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci
sp.zn. MSPH96INS 19676/2017

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
v aktuálním znění, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb.
s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni: 31.ledna 2018

Posudek vypracoval: Ing. Jan Melš
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 19 stran a přílohy.
V Praze, dne 31.ledna 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny určené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou, tj. vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - jednotka (byt) a jednotka (garáž) - se nalézají v bytovém domě v ulici K Netlukám, v městské části Praha - Uhříněves, který je přímo přístupný z místní komunikace.

Nemovitou věc tvoří:

- jednotka č.1472/130 - byt
 - spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p.1472, velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví jednotky (byt) je 7520/1130038
 - spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1793/9, velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví jednotky (byt) je 7520/1130038
 - spoluvlastnický podíl (I. - stání 97) na jednotce č.1472/200 - garáž o velikosti 2947/330701
 - spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p.1472, velikost spoluvlastnického podílu vyplývající ze spoluvlastnictví jednotky (garáž) je 2947/1130038
 - spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1793/9, velikost spoluvlastnického podílu vyplývající ze spoluvlastnictví jednotky (garáž) je 2947/1130038
 - spoluvlastnický podíl (II. - stání 23) na jednotce č.1472/200 - garáž o velikosti 4091/330701
 - spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p.1472, velikost spoluvlastnického podílu vyplývající ze spoluvlastnictví jednotky (garáž) je 4091/1130038
 - spoluvlastnický podíl na pozemku p.č.1793/9, velikost spoluvlastnického podílu vyplývající ze spoluvlastnictví jednotky (garáž) je 4091/1130038
- vše v katastrálním území Uhříněves (kód:773452), obec Praha.

Budova - bytový dům, v němž se nachází oceňovaná bytová jednotka je součástí nové zástavby lokality. Objekt má jedno podzemní a sedm nadzemních podlaží. Jednotlivé úrovně jsou přístupné po vnitřním schodišti a výtahy. Objekt je realizován tradiční technologií a jsou použity běžné materiály a obvyklé stavební detaily. Bytový dům byl realizován začátkem koncem prvního desetiletí tohoto století, byl řádně kolaudován (kolaudace 01/2009) a bylo povoleno jeho užívání. Technický stav odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a základní údržbě. Při vizuální kontrole nebyly zjištěny žádné závažné statické poruchy.

Jednotka č.1472/130 je umístěna v 7.np bytového domu. V katastru nemovitostí je jednotka zapsána jako byt. Vybavení je standardní. Rozhodující konstrukce a, z hlediska ocenění zásadní, vybavení jednotky jsou původní. Jednotka je v dobrém technickém stavu.

Jednotka č.1472/200 je umístěna v 1.pp bytového domu. V katastru nemovitostí je jednotka zapsána jako garáž. Vybavení je standardní. Rozhodující konstrukce a, z hlediska ocenění zásadní, vybavení jednotky jsou původní. Jednotka je v dobrém technickém stavu.

Na nemovité věci - budově č.p.1472 a pozemku p.č.1793/9 vázne Věcné břemeno podle listiny. Soupis Věcného břemene je uveden v nabývacím titulu (Smlouvách o převodu vlastnictví bytové jednotky a Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce). Charakter Věcného břemene spočívá v obsluze sítí a vedení médií a na obvyklou cenu nemovité věci nemá žádný vliv.

2. Podklady pro vypracování posudku

Informace z katastru nemovitostí pro katastrální území Uhříněves (kód:773452), obec Praha, list vlastnictví č.3682. č.3600 a č.3416 vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Uhříněves (kód:773452), obec Praha, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha v měřítku 1:1000.

Cenová mapa Prahy CMP2018.

Výkresová dokumentace - zjednodušená, rozměrové schéma

Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky (kupní smlouva) č.1472/130 - nabývací titul.

Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu na nebytové jednoce (kupní smlouva) č.1472/200 - nabývací titul.

Místní šetření znalce provedené za účasti vlastníka nemovité věci pana Ing. Roberta Krechlera dne 31.1.2018.

3. Vlastnictví

Podle Informace z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.3682 (jednotka - byt) a jako spoluvlastník na listu vlastnictví č.3416 (budova a pozemek) a č.3600 (jednotka - garáž) pro katastrální území Uhříněves (kód:773425), obec Praha zapsán

Ing. Robert Krechner

K Netlukám 1472/2

104 00 Praha 10 - Uhříněves

4. Přílohy posudku

- Informace z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Cenová mapa Prahy 2018
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) - 1472/130
- 2) Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/97
- 3) Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/23
- 4) Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 97
- 5) Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 23
- 6) Byty v domech vícebytových 1472/130

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) - 1472/130

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.1793/9 o výměře 4176 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Uhříněves č.p.1472, bytový dům.

Pozemek je oceněn Cenovou mapou Prahy CMP2018. Pozemek je veden na Mapovém listu č.102 ve skupině parcel 14867. Jednotková cena pozemku je 5350 Kč.

Oceňován je spoluvlastnický podíl vyplývající z vlastnictví jednotky č.1472/130 (byt) o velikosti 7520/1130038.

2.1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	5.350,-
Cena za celou výměru 4176.00 m ²	= Kč	22.341.600,-
Započtení spoluvl.podílu 7520/1130038	= Kč	148.675,38
Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) - 1472/130	Cena celkem Kč	148.675,-

2. Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/97

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.1793/9 o výměře 4176 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Uhříněves č.p.1472, bytový dům.

Pozemek je oceněn Cenovou mapou Prahy CMP2018. Pozemek je veden na Mapovém listu č.102 ve skupině parcel 14867. Jednotková cena pozemku je 5350 Kč.

Oceňován je spoluvlastnický podíl vyplývající ze spoluvlastnictví jednotky č.1472/200 (garáž - stání 97) o velikosti 2947/1130038.

2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	5.350,-
Cena za celou výměru 4176.00 m ²	= Kč	22.341.600,-
Započtení spoluvl.podílu 2947/1130038	= Kč	58.264,14
Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/97	Cena celkem Kč	58.264,-

3. Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/23

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.1793/9 o výměře 4176 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Uhříněves č.p.1472, bytový dům.

Pozemek je oceněn Cenovou mapou Prahy CMP2018. Pozemek je veden na Mapovém listu č.102 ve skupině parcel 14867. Jednotková cena pozemku je 5350 Kč.

Oceňován je spoluvlastnický podíl vyplývající ze spoluvlastnictví jednotky č.1472/200 (garáž - stání 23) o velikosti 4091/1130038.

3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	5.350,-
Cena za celou výměru 4176.00 m ²	= Kč	22.341.600,-
Započtení spoluvl.podílu 4091/1130038	= Kč	80.881,78
Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/23 Cena celkem Kč		80.882,-

4. Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 97

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

4.1 Popis

Jednotka č.1472/200 (garáž - stání 97) v budově č.p.1472, součástí pozemku p.č.1793/9 v katastrálním území Uhříněves (kód:773452).

Oceňován je spoluvlastnický podíl na jednotce o velikosti 2947/330701. Nedílnou součástí vlastnictví jednotky je dále spoluvlastnický podíl na budově č.p.1472 o velikosti 2947/1130038.

Jednotka č.1472/200 je umístěna v 1.podzemním podlaží a má charakter hromadné garáže s jednotlivě vyznačenými garážovými stáními (celkem 135 stání).

Jednotka je běžným způsobem užívána, veškeré vybavení jednotky je původní. Technický stav jednotky je dobrý.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - gar.stání v budově vícebytové (netyp.)
Druh konstrukce:	Zděné

4.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
garáž	3307.01	3307.01 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		3307.01 m ²

4.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
13.	Okna chybí	0.05400	100%	-0.054*1.852
15.	Vytápění chybí	0.04700	100%	-0.047*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
				-0.36855

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.36855) = 0.8010$$

4.5 Opotřebení stavby

Při stáří 9 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 9%.

4.6 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	4.210,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 0.8010
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1670
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0400
pp = It x Ip = 1.050 x 0.990		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	8.563,55
Cena za celou podlahovou plochu 3307.01 m ²	= Kč	28.319.745,49
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	28.319.745,49
Snížení ceny za opotřebení 9%	- Kč	2.548.777,09
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	25.770.968,40
Započtení spoluhl.podílu 2947/330701	= Kč	229.654,71
Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 97	Cena celkem Kč	229.655,-

5. Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 23

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

5.1 Popis

Jednotka č.1472/200 (garáž - stání 23) v budově č.p.1472, součástí pozemku p.č.1793/9 v katastrálním území Uhřetěves (kód:773452).

Oceňován je spoluvlastnický podíl na jednotce o velikosti 4091/330701. Nedílnou součástí vlastnictví jednotky je dále spoluvlastnický podíl na budově č.p.1472 o velikosti 4091/1130038.

Jednotka č.1472/200 je umístěna v 1.podzemním podlaží a má charakter hromadné garáže s jednotlivě vyznačenými garážovými stáními (celkem 135 stání).

Jednotka je běžným způsobem užívána, veškeré vybavení jednotky je původní. Technický stav jednotky je dobrý.

5.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K - gar.stání v budově vícebytové (netyp.)
 Druh konstrukce: Zděné

5.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
garáž	3307.01	3307.01 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		3307.01 m ²

5.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
13.	Okna chybí	0.05400	100%	-0.054*1.852
15.	Vytápění chybí	0.04700	100%	-0.047*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
				-0.36855

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.36855) = 0.8010$$

5.5 Opotřebení stavby

Při stáří 9 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 9%.

5.6 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	4.210,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K4: podle vybavení stavby		x 0.8010
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1670
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0400
pp = It x Ip = 1.050 x 0.990		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	8.563,55
Cena za celou podlahovou plochu 3307.01 m ²	= Kč	28.319.745,49
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	28.319.745,49
Snížení ceny za opotřebení 9%	- Kč	2.548.777,09
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	25.770.968,40
Započtení spoluhl.podílu 4091/330701	= Kč	318.804,70
Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 23	Cena celkem Kč	318.805,-

6. Byty v domech vícebytových 1472/130

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

6.1 Popis

Jednotka č.1472/130 (byt) v budově č.p.1472, součástí pozemku p.č.1793/9 v katastrálním území Uhřetěves (kód:773452).

Nedílnou součástí vlastnictví jednotky je dále spoluvlastnický podíl na budově č.p.1472 o velikosti 7520/1130038.

Jednotka č.1472/130 je umístěna v 7.nadzemním podlaží a má charakter 3+kk s příslušenstvím. Podle Smlouvy o převodu vlastnictví bytu je celková podlahová plocha bytu 75.20 m². Pro účely ocenění je plocha jednotky upravena v souladu s Oceňovací vyhláškou.

Jednotka je běžným způsobem užívána, veškeré vybavení jednotky je původní. Technický stav jednotky je dobrý.

6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

6.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
pokoj+kk	24.41	24.41 m ²
pokoj1	15.55	15.55 m ²
pokoj2	12.82	12.82 m ²
chodba	10.38	10.38 m ²
WC	1.30	1.30 m ²
koupelna	5.08	5.08 m ²
komora	3.93	3.93 m ²
terasa	25.34*0.17	4.31 m ²
skl.kóje	4.4*0.1	0.44 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		78.22 m ²

6.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.05
2. Vlastnické vztahy Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00

Celkem 1. až 5. znak 0.05

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.05) \times 1 = 1.050$$

6.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.05

4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

6.6 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	3	0.03
Ostatní světové strany - s výhledem		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - terasa, komora nebo sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	1	1.0028
Byt ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.955+0 pro stáří 9 let)		

Celkem * 0.13

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.13) \times 1.0028 = 1.133$$

6.7 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	41.210,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.133
It: index trhu		x 1.050
Ip: index polohy		x 0.990
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	48.535,08
Cena za celou podlahovou plochu 78.22 m ²	= Kč	3.796.413,76
Byty v domech vícebytových 1472/130	Cena celkem Kč	3.796.414,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) - 1472/130	Kč	148.675,-
2) Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/97	Kč	58.264,-
3) Stavební pozemek dle § 2 (cenové mapy) 1472/200/23	Kč	80.882,-
4) Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 97	Kč	229.655,-
5) Nebytové prostory v budovách 1472/200 - 23	Kč	318.805,-
6) Byty v domech vícebytových 1472/130	Kč	3.796.414,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	4.632.695,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	4.632.700,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – jednotky č.1472/130 (byt), spoluvlastnických podílů na jednotce č.1472/200 (garáž), spoluvlastnických podílů na pozemku p.č.1793/9 a společných částech budovy č.p.1472 v katastrálním území Uhříněves (kód:773452), obec Praha – je použita metoda nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňovaných nemovitých věcí je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány jednotky (byty), které jsou lokalizovány v Uhříněvsi a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně domu), se standardním typem oken, cihlové konstrukce/vyzdívaný skelet, centrální/dálkové vytápění, bez balkonu/lodžie, s vnitřním standardním vybavením, se sklepem či komorou, ve 2.NP či vyšším s výtahem, s možností rezidentního parkování a bez dalších vlivů na cenu.

V tomto případě jsou dále za standardní nemovité věci považovány jednotky (garáže), které jsou lokalizovány v Uhříněvsi a okolí, jsou ve dobrém technickém stavu (včetně domu) a jsou garážovými stáními v hromadných garážích, bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy, resp. u garáží (garážových stání) kusy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné metodou srovnávací - byt

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu
1	4350000	0,95	4132500	71	58204	1,00	Janovská, P10 H Měcholupy	1,05	Po revitalizaci	1,05	Po rekonstrukci
2	3900000	0,95	3705000	65	57000	1,00	Janovská, P10 H Měcholupy	1,05	Po revitalizaci	1,00	dobrý
3	4100000	0,95	3895000	85	45824	1,00	Neapolská P10 H Měcholupy	1,05	Po revitalizaci	1,00	dobrý
4	3900000	0,95	3705000	77	48117	1,00	Jakobiho P10 Petrovice	1,00	dobrý	1,00	dobrý
5	3900000	0,95	3705000	73	50753	1,00	Rezlerova P10 Petrovice	1,05	Po revitalizaci	1,00	dobrý

i	k ₄	Konstrukce	k ₅	Dispozice	k ₆	Typ oken	k ₇	Balkon/ lodžie	k ₈	Vybavení
1	0,95	panelová	1,00	3+kk	1,00	standard/nová	1,00	Ano L	1,00	standardní
2	0,95	panelová	1,00	3+kk	1,00	standard/nová	0,97	ne	1,00	standardní
3	0,95	panelová	1,03	3+l	1,00	standard/nová	1,00	Ano L	1,00	standardní
4	0,95	panelová	1,03	3+l	1,00	standard/nová	1,00	Ano L	1,00	standardní
5	0,95	panelová	1,00	3+kk	1,00	standard/nová	1,00	Ano L	1,00	standardní

i	k ₉	Sklep/ komora	k ₁₀	Vytápění	k ₁₁	Výtah/ podlaží	k ₁₂	Možnost parkování	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/6.NP	0,97	ulice	1,00	bez vlivu	1,02	57290
2	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/7.NP	0,97	ulice	1,00	bez vlivu	0,94	60735
3	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/3.NP	0,97	ulice	1,00	bez vlivu	1,00	46026
4	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/2.NP	0,97	ulice	0,90	voštinové hyg. jádro	0,85	56330
5	1,00	ano	1,00	dálkové	1,00	ano/5.NP	0,97	ulice	1,00	Bez vlivu	0,97	52454

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	46026
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	60735
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	54567
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	5020
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	49547
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	59587
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

4. Oceňovaná nemovitá věc - byt

Užitná plocha [m ²] (PV)	75,20	Koeficienty odlišnosti	54567
Lokalita	K Netlukám, Uhříněves	k ₁	1,00
Technický stav domu	Velmi dobrý	k ₂	1,05
Technický stav bytu	dobrý	k ₃	1,00
Konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Dispozice	3+kk	k ₅	1,00
Typ oken	standard/nová	k ₆	1,00
Balkon/lodžie	terasa	k ₇	1,00
Vybavení	standardní	k ₈	1,00
Sklep/komora	ano	k ₉	1,00
Vytápění	dálkové	k ₁₀	1,00
Výtah/podlaží	ano/7.NP	k ₁₁	1,00
Možnost parkování	rezident.park.	k ₁₂	1,00
Další vlivy	Bez vlivů	k ₁₃	1,00
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I_o			1,05
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC_o [Kč/m²]			57295
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			4308610

5. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné metodou srovnávací – gar. stání

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav	k ₃	IS	k ₄	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	280000	0,95	266000	0,95	Běchovice	1,00	velmi dobrý	0,95	žádné	1,00	bez vlivu	0,90	294736
2	280000	0,95	266000	1,00	Dubeč	1,00	velmi dobrý	1,00	elektro	1,00	bez vlivu	1,00	266000
3	270000	0,95	256500	0,95	Újezd u P.	1,00	velmi dobrý	0,95	žádné	1,00	bez vlivu	0,90	285000
4	299000	0,95	284050	1,03	Chodov	1,00	velmi dobrý	1,00	elektro	1,00	bez vlivu	1,03	275777
5	290000	0,95	275500	1,03	Háje	1,00	velmi dobrý	0,95	žádné	1,00	bez vlivu	0,98	281553

6. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč]	266000
Maximum použitých hodnot [Kč]	294736
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč]	280613
Směrodatná odchylka [Kč]	9555
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč]	271058
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč]	290168
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5 (60%)

7. Oceňovaná nemovitá věc

Počet stání (ks)	2	SJTC	280613
Lokalita	K Netlukám, Uhříněves	k_1	1,00
Technický stav	velmi dobrý	k_2	1,00
IS	elektro	k_3	1,00
Další vlivy	bez vlivu	k_4	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			1,00
Jednotková cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/ks]			280613
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu – stání 97 a stání 23			561226

METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE

1) jednotka 1472/130 - byt	Kč	4.308.610,-
2) spoluvlastnický podíl na jednotce 1472/200 – stání 97 a 23	Kč	561.226,-
Cena stanovená metodou srovnávací	Kč	4.869.836,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem odhadu obvyklé ceny je nemovitá věc jednotka č.1472/130 a spoluvlastnické podíly na jednotce č.1472/200 v budově č.p.1472, součásti pozemku p.č.1793/9, katastrální území Uhřetěves (kód:773425), obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku. Bytová jednotka má dispoziční řešení 3+kk, k bytové jednotce dále náleží terasa a komora. Bytová jednotka se nalézá v 7.np bytového domu s výtahem. Nebytová jednotka – garáž – je umístěna v 1.pp. Oceňován je spoluvlastnický podíl na jednotce, reprezentující dvě garážová stání. Budova je užívána od roku 2009.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – městská část hlavního města

Negativní faktory:

-

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – bytová jednotka. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	4.632.700,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	4.869.836,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci -
jednotka č.1472/130 a spoluvlastnické podíly na jednotce č.1472/200
v budově č.p.1472, součásti pozemku p.č.1793/9,
katastrální území Uhříněves (kód:773425), obec Praha,
včetně spoluvlastnického podílu na budově a pozemku,
po zaokrouhlení je:**

4 870 000,- Kč

Slovy: čtyři milióny osm set sedmdesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- na nemovité věci vážnou věcná břemena, které však nemají vliv na cenu obvyklou
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku)

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 31. ledna 2018

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6046-11/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz