

Znalecký posudek č. 6287-268/16

O obvyklé ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 970/5 ve druhém nadzemním podlaží a garáže č. 970/112 v prvním nadzemním podlaží bytového domu v ulici Na vrstvách č.p. 970, v obci Praha, na pozemcích parc. č. 1512/45, parc. č. 1512/46, parc. č. 1512/47, parc. č. 1531/21 a parc. č. 1531/22, katastrální území Podolí, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku:

Mgr. Hynek Sekyrka
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 145 EX 153/15-43**

Dle 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. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 03.08.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 15 stran, byl vypracován v 3 vyhotoveních.

V Praze dne 25.08.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - bytové jednotky č. 970/5 ve druhém nadzemním podlaží a garáže č. 970/112 v prvním nadzemním podlaží bytového domu v ulici Na vrstvách č.p. 970, v obci Praha, na pozemcích parc. č. 1512/45, parc. č. 1512/46, parc. č. 1512/47, parc. č. 1531/21 a parc. č. 1531/22, katastrální území Podolí, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, okres Hlavní město Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 03.08.2016 bez přítomnosti vlastníka. Vnitřní prohlídka nebyla umožněna, tudíž bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovité věci.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3186 ze dne 08.07.2016
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 5281 ze dne 08.07.2016
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4604 ze dne 08.07.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>
- cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy
- prohlášení vlastníka budovy ze dne 13.09.1999
- usnesení soudního exekutora Mgr. Hynka Sekyrky o ustanovení znalce ze dne 08.07.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Podolí (728152)

List vlastnictví číslo: 3186

Vlastník:

Štochl Marcell
Na vrstvách 970/23b, Podolí, 140 00 Praha 4

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3186, LV č. 5281 a LV č. 4604 ze dne 08.07.2016 vážne na oceňované nemovité věci zástavní právo, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Českou republiku.

Toto zástavní právo není ve znaleckém posudku zohledněno.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3186, LV č. 5281 a LV č. 4604 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci byla zahájena exekuce a bylo vydáno předběžné opatření - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl pouze vnější ohledání nemovitosti. Výměra bytové jednotky byla zjištěna z prohlášení vlastníka budovy ze dne 13.09.1999.

Některé prvky 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.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 970/5, která se nachází v 2.NP bytového domu v ulici Na vrstevkách č.p. 970, v městské části Praha 4 - Podolí, na pozemcích parc. č. 1512/45, parc. č. 1512/46, parc. č. 1512/47, parc. č. 1531/21 a parc. č. 1531/22. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Bytový dům je samostatně stojící, se třemi vchody a samostatnými čísly popisnými (č.p. 969, 970, 971). Objekt je nepodsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažními, bez výtahu. Svislé konstrukce železobetonové montované, vyzdívané, stropy železobetonové, plochá střecha. Fasáda je opatřena kontaktním zateplovacím systémem a strukturovanou omítkou. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci ve vlastnictví hlavního města Prahy. Bytový dům byl postaven kolem roku 1978. Při prohlídce stavby nebyly zjištěny žádné viditelné závady. Stavebně-technický stav bytového domu lze označit jako průměrný.

Dále je předmětem ocenění garáž č. 970/112, která je umístěna v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Garáž je přístupná samostatnými vraty z ulice.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 0,960$$

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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,060$$

I. Pozemky

a) Pozemky

a.1) Pozemky - LV č. 5281 – § 2

Cena pozemku je stanovena na základě cenové mapy stavebních pozemků na území hlavního města Prahy.

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1512/45	Zastavěná plocha a nádvoří	341	6 620,-	2 257 420,-
1512/46	Zastavěná plocha a nádvoří	616	6 620,-	4 077 920,-
1512/47	Zastavěná plocha a nádvoří	682	6 620,-	4 514 840,-
1531/21	Zastavěná plocha a nádvoří	254	6 620,-	1 681 480,-
1531/22	Zastavěná plocha a nádvoří	114	6 620,-	754 680,-
Součet:		2 007		13 286 340,-

Pozemky - LV č. 5281 – zjištěná cena:

13 286 340,- Kč

a.2) Pozemky - LV č. 4604 – § 2

Cena pozemku je stanovena na základě cenové mapy stavebních pozemků na území hlavního města Prahy.

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1512/48	Ostatní plocha	253	6 620,-	1 674 860,-
1512/49	Ostatní plocha	172	6 620,-	1 138 640,-
1512/50	Ostatní plocha	279	6 620,-	1 846 980,-
1512/51	Ostatní plocha	19	6 620,-	125 780,-
1512/52	Ostatní plocha	135	6 620,-	893 700,-
1531/16	Ostatní plocha	303	6 620,-	2 005 860,-
1531/17	Ostatní plocha	416	6 620,-	2 753 920,-
1531/18	Ostatní plocha	170	6 620,-	1 125 400,-
1531/19	Ostatní plocha	14	6 620,-	92 680,-
1898/4	Ostatní plocha	212	6 620,-	1 403 440,-
Součet:		1 973		13 061 260,-

Pozemky - LV č. 4604 – zjištěná cena:

13 061 260,- Kč

Rekapitulace cen pozemků:

a) Pozemky	
1) Pozemky - LV č. 5281	13 286 340,- Kč
2) Pozemky - LV č. 4604	13 061 260,- Kč
Cena pozemků činí ke dni odhadu celkem:	26 347 600,- Kč
Bytová jednotka č. 970/5 – spoluvlastnický podíl: 75 / 4 398	449 311,05 Kč
Garáž č. 970/112 – spoluvlastnický podíl: 14 / 4 398	83 871,40 Kč

II. Byt a nebytový prostor

a) Bytová jednotka č. 970/5 – § 38

Bytová jednotka č. 970/5 o velikosti 3+1 se nachází v 2.NP bytového domu. Skládá se z kuchyně, tří pokojů, předsíně, koupelny, WC, terasy a lodžie. Příslušenství tvoří sklep. Celková výměra bytové jednotky, bez terasy a lodžie, činí 74,78 m². Zařizovací předměty standardní - vana, umyvadlo, WC (dle Prohlášení vlastníka budovy ze dne 13.09.1999).

K oceňované bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl ve výši 75/4398 na společných částech domu a pozemcích parc. č. 1512/45, parc. č. 1512/46, parc. č. 1512/47, parc. č. 1531/21, parc. č. 1531/22, parc. č. 1512/48, parc. č. 1512/49, parc. č. 1512/50, parc. č. 1512/51, parc. č. 1512/52, parc. č. 1531/16, parc. č. 1531/17, parc. č. 1531/18, parc. č. 1531/19 a parc. č. 1898/4.

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
Kuchyň	9,27	1,00	9,27
Pokoj	22,92	1,00	22,92
Pokoj	12,36	1,00	12,36
Pokoj	10,97	1,00	10,97
Předsíň	11,67	1,00	11,67
Koupelna	3,92	1,00	3,92
WC	1,07	1,00	1,07
Sklep	2,60	0,10	0,26
Terasa	44,92	0,17	7,64
Lodžie	10,54	0,20	2,11
	<u>130,24</u>		<u>82,18</u>

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

Kraj: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 259 079
Základní cena (ZC): 49 835,- 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 obytných 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	IV. Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1978
 Stáří stavby (y): 38
 Koeficient pro úpravu (s): 0,810
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10}$): 0,716

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 35 681,86 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 1,060

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 82,18 × 35 681,86 × 0,960 × 1,060 = 2 983 944,36 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 26 347 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 75 / 4 398

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 449 311,05 Kč

+ 449 311,05 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 3 433 255,41 Kč

Bytová jednotka č. 970/5 – zjištěná cena: 3 433 255,41 Kč

b) Garáž č. 970/112 – § 21

Garáž č. 970/112 se nachází v 1.NP bytového domu.

K oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl ve výši 14/4398 na společných částech domu a pozemcích parc. č. 1512/45, parc. č. 1512/46, parc. č. 1512/47, parc. č. 1531/21, parc. č. 1531/22, parc. č. 1512/48, parc. č. 1512/49, parc. č. 1512/50, parc. č. 1512/51, parc. č. 1512/52, parc. č. 1531/16, parc. č. 1531/17, parc. č. 1531/18, parc. č. 1531/19 a parc. č. 1898/4.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,118

Podlahové plochy jednotky (PP):

Garáž 14,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Nevyskytuje se
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	- 0,0530
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,80 %	- 0,0480
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,20 %	- 0,0220
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	- 0,0390
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,70 %	- 0,0570
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6690

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:	4 210,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K_1 :	× 0,9930	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,1180	
Základní jednotková cena upravená:	= 8 500,19 Kč	
Základní cena upravená: 14,00 m ² × 8 500,19 Kč		= 119 002,66 Kč
Základní cena jednotky:		= 119 002,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 38 roků

Předpokládaná další životnost: 62 roků

Opotřebení: $100 \times 38 / (38 + 62) = 38,000 \%$

Odpočet opotřebení: 119 002,66 Kč × 38,000 %

- 45 221,01 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **73 781,65 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index polohy: $I_P = 1,060$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 73 781,65 Kč

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

× 1,018

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= **75 109,72 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 26 347 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 14 / 4 398

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 83 871,40 Kč

+ 83 871,40 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= **158 981,12 Kč**

Garáž č. 970/112 – zjištěná cena:

158 981,12 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, 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. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Cena určená má pouze pomocný indikační charakter.

Rekapitulace cen pozemků:

a) Pozemky	
1) Pozemky - LV č. 5281	13 286 340,- Kč
2) Pozemky - LV č. 4604	13 061 260,- Kč

Cena pozemků činí ke dni odhadu celkem: 26 347 600,- Kč

Bytová jednotka č. 970/5 – spoluvlastnický podíl: 75 / 4 398 449 311,05 Kč

Garáž č. 970/112 – spoluvlastnický podíl: 14 / 4 398 83 871,40 Kč

Výsledné ceny bytu a nebytového prostoru:

a) Bytová jednotka č. 970/5	3 433 255,41 Kč
b) Garáž č. 970/112	158 981,12 Kč

Výsledná cena činí celkem: 3 592 236,53 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 3 592 240,- Kč

Určená cena: 3 592 240,- Kč.

Cena slovy: Třimilionypětsetdevadesátdvatisícdvěstěčtyřicet Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované bytové jednotky:

Bytová jednotka č. 970/5, ul. Na vrstvách, Praha 4 - Podolí

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Širší centrum města</i>
Stáří objektu	<i>cca 38 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - nezjištěno</i>
Podlaží, výtah	<i>2.NP, bez výtahu</i>	Svislé nosné konstr.	<i>ŽB montované, vyzdívané</i>
Výměra byt. j.	<i>82,18 m²</i>	Dispozice	<i>3+1</i>
Balkon/Lodžie	<i>Lodžie</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ano</i>	Jiné příslušenství	<i>Terasa</i>

Přehled porovnatelných nemovitostí:

Objekt č. 1: Bytová jednotka Kaplická, Praha 4 - Podolí

Popis: Bytová jednotka po rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Širší centrum města</i>
Stáří objektu	<i>70 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>1.NP, bez výtahu</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra byt. j.	<i>80 m²</i>	Dispozice	<i>3+1</i>
Balkon/Lodžie	<i>Lodžie</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Jiné příslušenství	<i>Ne</i>
Požadovaná nebo kupní cena	6 990 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	87 375,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		0,90
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,77		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	67 279,- Kč		

Objekt č. 2: Bytová jednotka Pod Klaudiánkou, Praha 4 - Podolí

Popis: Bytová jednotka po kompletní rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Širší centrum města</i>
Stáří objektu	<i>40 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>3.NP, výtah</i>	Svislé nosné konstr.	<i>ŽB montované, vyzdívané</i>
Výměra byt. j.	<i>77 m²</i>	Dispozice	<i>3+1</i>
Balkon/Lodžie	<i>Lodžie</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ano</i>	Jiné příslušenství	<i>Ne</i>
Požadovaná nebo kupní cena			

		5 800 000,- Kč
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:		75 325,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí		
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	0,90
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90
Celkový koeficient:		0,77
Přepočtená standardní cena za 1 m²:		58 000,- Kč

Objekt č. 3: Bytová jednotka Branická, Praha 4

Popis: Bytová jednotka po částečné rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Širší centrum města</i>
Stáří objektu	<i>45 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>4.NP, bez výtahu</i>	Svislé nosné konstr.	<i>ŽB montované, vyzdíváné</i>
Výměra byt. j.	<i>69 m²</i>	Dispozice	<i>3+1</i>
Balkon/Lodžie	<i>Lodžie</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Jiné příslušenství	<i>Ne</i>
Požadovaná nebo kupní cena			3 200 000,- Kč
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:			46 377,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,95
Celkový koeficient:			0,90
Přepočtená standardní cena za 1 m²:			41 739,- Kč

Objekt č. 4: Bytová jednotka Na Pankráci, Praha 4

Popis: Bytová jednotka po rekonstrukci.

Druh nemovitosti	<i>Bytová jednotka</i>	Poloha v obci	<i>Širší centrum města</i>
Stáří objektu	<i>55 roků</i>	Stav objektu	<i>Byt. dům - průměrný Byt. jednotka - průměrný</i>
Podlaží, výtah	<i>3.NP, bez výtahu</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra byt. j.	<i>72 m²</i>	Dispozice	<i>3+1</i>

Balkon/Lodžie	<i>Lodžie</i>	Sklep	<i>Ano</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Jiné příslušenství	<i>Ne</i>
Požadovaná nebo kupní cena		4 200 000,- Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:		58 333,- Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		0,90
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,95
Celkový koeficient:		0,81	
Přepočtená standardní cena za 1 m²:		47 250,- Kč	

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy bytové jednotky je stanovena ve výši 58 000,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji ve výši 4 766 440,- Kč. Za tuto cenu by byly bytová jednotka č. 970/5 a garáž č. 970/112, dle LV č. 3186, v obci Praha, k.ú. Podolí, běžně prodejné.

Obvyklá cena: 4 766 440,- Kč.

Cena slovy: Čtyřimilionysedmsetšedesátšesttisícčtyřistačtyřicet Kč.

V Praze dne 25.08.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6287-268/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 25.08.2016

Ing. Karel Schwarz