

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 19786-821/2019

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1603/1 v budově č.p. 1603, příslušející k části obce Stodůlky, na pozemcích p.č. 1080/44 (LV č. 15129), p.č. 1080/50 (LV č. 15130) a p.č. 1080/51 (LV č. 1716), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 102/825, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10499 a listu vlastnictví č. 10495, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednavatel posudku:

Ing. Hana Sazovská
insolvenční správce dlužníka Renáta Sokolová
U Hřiště 255
739 42 Frýdek-Místek
IČ: 62336100

Účel posudku:

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro
potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.6.2019 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 objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 6.6.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovité věci - jednotky č. 1603/1, v budově č.p. 1603, příslušející k části obce Stodůlky, na pozemcích p.č. 1080/44 (LV č. 15129), p.č. 1080/50 (LV č. 15130) a p.č. 1080/51 (LV č. 1716), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 102/825, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10499 a listu vlastnictví č. 10495, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, a to v cenové úrovni k datu 6.6.2019.

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 6.6.2019 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a vlastníka jednotky, paní Renáty Sokolové.

Dne 6.6.2019 vlastník písemně sdělil, že od prohlídky ze dne 29.10.2018 nebyly v jednoce provedeny žádné rekonstrukce ani modernizace vnitřního vybavení.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 10499, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 17.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 10495, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 28.6.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 29.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Znalecký posudek č. 18723-1474/2018 ze dne 31.10.2018, vyhotovený naším znaleckým ústavem.

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, dlužníkem, 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: Stodůlky (755541)

List vlastnictví číslo: 10499

Vlastník:

Sokolová Renáta, Chalabalova 1603/21, Stodůlky, 15500 Praha 5

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1603/1 v budově č.p. 1603, příslušející k části obce Stodůlky, na pozemcích p.č. 1080/44 (LV č. 15129), p.č. 1080/50 (LV č. 15130) a p.č. 1080/51 (LV č. 1716), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 102/825, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10499 a listu vlastnictví č. 10495, vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Chalabalova. 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. 1080/38 a přes pozemky p.č. 1080/39 a p.č. 1080/40, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1978. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce stoupaček. V roce 2011 byly pořízeny nové bezpečnosti vstupní dveře do bytového domu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 5+kk s kompletním sociálním zázemím a dalším WC a sprchovým koutem. Sociální zázemí (koupelny, WC) jsou situovány ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2003 byla provedena rekonstrukce I. koupelny a WC a bylo pořízeno nové vybavení kuchyně. V roce 2011 byla provedena rekonstrukce II. koupelny a lodžie, byly pořízeny nové interiérové dveře, položeny nové podlahy a původní okna byla vyměněna za nová. V roce 2013 byla provedena oprava elektroinstalace. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako mírně podprůměrná.

6. Obsah znaleckého posudku

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 1603/1
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
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)	II. Bez vlivu	0,00
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 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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	III. Okrajové části obce	-0,05
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	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02

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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Ocenění

1) Byt

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 1603/1 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	12,30	1,00	12,30
pokoj	9,23	1,00	9,23
pokoj	10,30	1,00	10,30
pokoj	12,57	1,00	12,57
pokoj+ kuch.			
kout	31,19	1,00	31,19
chodba	16,51	1,00	16,51
koupelna + WC	4,10	1,00	4,10
koupelna + WC	2,17	1,00	2,17
lodžie	6,05	0,70	4,23
sklepní kóje	3,78	0,10	0,38
sklepní kóje	3,13	0,10	0,31
	111,33		103,30

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

Kraj:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Počet obyvatel:	1 294 513
Základní cena (ZC):	43 292,- Kč/m ²

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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	I. Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
6 Základní příslušenství bytu	IV. Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
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 výstavby / kolaudace: 1978
 Stáří stavby (y): 41
 Koeficient pro úpravu (s): 0,795
 9

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,787

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 34 070,80 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_P): 0,970

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 103,30 × 34 070,80 × 0,970 × 0,970 = 3 311 510,38 Kč

Jednotka č. 1603/1 – zjištěná cena: 3 311 510,38 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí 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 nemovitost, 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 segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí 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 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Byt 4+1, ul. Klukovická, Praha - Stodůlky

Byt 4+1 v osobním vlastnictví o výměře 98 m², který se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním, udržovaném stavu s dílčími renovacemi. K bytu náleží lodžie, komora na mezipatře a sklep. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 5 995 000,- Kč

2) Byt 4+1, ul. Chalabalova, Praha - Stodůlky

Byt 4+1 v osobním vlastnictví o výměře 92 m², který se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po celkové, moderní rekonstrukci. K bytu náleží garáž a lodžie. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 6 190 000,- Kč

3) Byt 4+1, ul. Bronzová, Praha - Stodůlky

Byt 4+1 v osobním vlastnictví o výměře 104 m², který se nachází ve dvanáctém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po celkové rekonstrukci. K bytu náleží 2x lodžie a komora na patře. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 6 290 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové 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 „vyлаďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí situováno ve zděném bytovém jádru
- dopravní dostupnost zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytový dům není zateplen
- horší docházková vzdálenost do centra města
- pozemek pod objektem ve vlastnictví jiných vlastníků
- některé prvky a vnitřní vybavení v původním technickém stavu

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.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 4+1, ul. Klukovická, Praha - Stodůlky	
Výchozí cena (VC):	5 995 000,– Kč
Množství (M):	98,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,10
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	48 149,13 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 4+1, ul. Chalabalova, Praha - Stodůlky	
Výchozí cena (VC):	6 190 000,– Kč
Množství (M):	92,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav bytu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,10
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	48 143,26 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 4+1, ul. Bronzová, Praha - Stodůlky	
Výchozí cena (VC):	6 290 000,– Kč
Množství (M):	104,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,10
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	47 603,91 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	47 603,91 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\frac{JC \times V}{\Sigma V}$):	47 965,43 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	48 149,13 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	47 970,- Kč
Jednotkové množství:	× 111,33 m ²
Porovnávací hodnota:	= 5 340 500,10 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 5 340 000,- 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 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 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 průměrná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	3 311 510,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	5 340 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

5 340 000,– Kč

Cena slovy: pětmilionůtřistačtyřicet tisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv, závad, či úvěrů.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 6.6.2019

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. 19786-821/2019 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