

Ocenění nemovitostí č. 43-3157-2012

O ceně obyčklé bytové jednotky č.1171/99, nebytové jednotky č. 1171/262 a podílu na společných částech budovy čp.1171, nebytové jednotky 1171/273 a pozemku parc. č. 1833/95 vše vedené na LV pro v k.ú. Podolí, Hlavní město Praha

Objednatel posudku:

Judr. David Termer, advokátní kancelář
Opatovická 24/153
Praha

Účel posudku:

ocenění dle zák. č. 182/2006 Sb., „o úpadku a způsobech řešení“, v jeho pozdějších znění a podle zákona o ocenění majetku podle zákona č.151/1997 Sb.

Podle stavu ke dni 10.2.2012 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 12.2.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) 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.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace

o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
Ekologické zatížení nemovitosti
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
Vlastnictví jednotlivých částí majetku
Ostatní zjištěné vlivy

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: bytová jednotka

Podolí 1171

Praha

Region: Hlavní město Praha

Okres: Praha 4

Katastrální území: Podolí

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.2.2012 za přítomnosti osobně.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

5. Použitá literatura:

- Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
- Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995
- Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001
- Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- Stavby, byty a pozemky v novném zákoně o DPH - ASPI - 2011
- Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

SJM Nápravník Tomáš a Nápravníková Marie
r.č. 750526/0037 a 775315/0031

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

9. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaný byt č.1171/99 je umístěn v VI. nadzemním podlaží v budově B /modrá budova/ č.p.1171 ve východní části fasády. Budova má 6 nadzemních podlaží a 2 podlaží společných garáží. Dům je situován na pozemku parc.č.1833/95 o výměře 2096 m² a souvisejících pozemcích parc.č. 1832/3 o výměře 103 m², parc.č.1833/27 o výměře 2 m², parc.č.1833/29 o výměře 89m², parc.č.1833/53 o výměře 179 m², parc.č.1833/90 o výměře 27m², parc.č.1833/91 o výměře 67m², parc.č.1834 o výměře 233m². K bytu náleží nebytový prostor č.1171/262 v 3 podzemním podlaží o výměře 2,8m² a nebytová jednotka č. 273 /společné garáže /ve II. podzemním podlaží o výměře 1270,83 m² v rozsahu spoluvlastnického podílu ve výši 1/48. Tomuto spoluvlastnickému podílu na nebytové jednotce odpovídá právo užívání garážového stání označeného č. 16.

Pozemky jsou mírně svažité směrem k západu, jsou přístupné po zpevněné komunikaci.

Ulice Jeremenkova je hlavní komunikací spojující Podolské nábřeží s Budějovickou, v okolí budovy, kde se nachází oceňovaný byt je převážně smíšená zástavba. Občanská vybavenost se nachází na nedalekém sídlišti Pankrác nebo na ulici Budějovické, vzdálené 2 zastávky autobusem MHD. Dopravní spojení je velmi dobré jak pro automobilovou dopravu tak autobusy MHD s návazností na metro linky C stanice Budějovická.

Oceňovaný byt se nachází v bytovém komplexu - Residence Jeremenkova na ulici Jeremenkova v městské části Prahy 4 v Podolí. Firma Unistav zde vybuodovala v roce 2004-2006 dva bytové domy se 110 byty, které jsou spojené společným podzemním podlažím, kde jsou garáže a sklepy pro jednotlivé byty, dvě kotelny a prostory pro komerční využití.

Výstavba bytových domů probíhala ve složitých základových poměrech, proto je objekt založen na základové desce. Stavba je z monolitického betonu, opláštěna kombinací kontaktního zateplovacího systému se zavěšeným zateplovacím systémem z obkladových desek. Příčky a vyzdívký jsou provedeny z tvárnice Ytong.

Bytová jednotka má obývací pokoj spojený s kuchyní, ložnici, předsiň a koupelnu společnou s WC. Podlahy ve všech místnostech jsou keramické. Byt má z východní i jižní strany terasu. Vytápění a dodávka TUV je z kotelny umístěné v bytovém domě.

Technický stav: stavba je užívána od roku 2006 a je vzhledem k nízkému stáří ve velmi dobrém stavu.

10. Obsah odhadu:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka

b) Pozemky

b₁) Stavební pozemky

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Hlavní město Praha
Stáří stavby: 6 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 51 022,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	=	28,26 m ²
ložnice:	=	13,83 m ²
předsíň:	=	5,81 m ²
koupelna:	=	4,40 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	52,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	52,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	52,30 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01

8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient pro stáří 6 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,400}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	IV	0,03
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,400 * 1,050 * 1,000 = \mathbf{1,470}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 51\,022,- \text{ Kč/m}^2 * 1,470 = 75\,002,34 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 75\,002,34 \text{ Kč/m}^2 * 52,30 \text{ m}^2 = 3\,922\,622,38 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka - zjištěná cena = 3 922 622,38 Kč

b) Porovnávací hodnota

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Bytová jednotka = 3 922 620,- Kč

Cena objektů činí celkem 3 922 620,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Stavební pozemky - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1833/95	2 096,00	6 050,00	12 680 800,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				12 680 800,-

12 680 800,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 5 320 / 1 114 219

Stavební pozemky - zjištěná cena

= 60 546,32 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Stavební pozemky

= 60 550,- Kč

Cena pozemků činí celkem

60 550,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Btyová jednotka Podolí

Druh nemovitosti: Obytné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 5

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 2096 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 2096 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,00

Výtah: ano

Přípojky: všech sítí

Technický stav objektu: velmi dobrý

Příslušenství nemovitosti: garážové stání

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 6 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
----------	---------	--------

Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	57,20 m ²

Hodnocení objektu dle kritérii

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,250
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,030
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,060
6. Školství	0,94	1,06	1,060
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,060
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,060
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,970
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,970
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,020
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,980
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
Výsledný koeficient:			2,810

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Bytové jednotky
Adresa	Kamýk, Praha
Popis:	

Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	5 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	6	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2815 m ²	Zastavěná plocha	210 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	pozemky				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	3 600 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	50,00 m ³		72 000,- Kč/m ³	20 606,75 Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Hrubá užitná plocha:	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Čistá užitná plocha:	50,00 m ²		72 000,- Kč/m ²	20 606,75 Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,96
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,03
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,95	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	3,494

Objekt č.: 2	Název: Bytová jednotka Praha				
Adresa	Střížkov, Praha				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	7		
Výměra pozemku	0 m ²	Zastavěná plocha	0 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství					
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 550 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	m ³		Kč/m ³	Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Hrubá užitná plocha:	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	

Čistá užitná plocha:	55,20 m ²	46 195,65 Kč/m ²	23 354,73 Kč/m ²
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí			
1. Velikost obce = obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,00
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám	1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,98
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,00
			Součin dílčích koeficientů - Is
			1,978

Objekt č.: 3	Název: Bytové jednotky				
Adresa	Barandov, Praha				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	5 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	6	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2815 m ²	Zastavěná plocha	210 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	pozemky				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	2 750 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,95	Cena po úpravě	2 612 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	47,00 m ³	55 585,11 Kč/m ³	38 979,74 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	47,00 m ²	55 585,11 Kč/m ²	38 979,74 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,05	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,05	11. Životní prostředí	0,94	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,426

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ

1. Bytové jednotky	20 606,75				20 606,75
2. Bytová jednotka Praha					23 354,73
3. Bytové jednotky	38 979,74				38 979,74
SJC – minimum	20 606,75				20 606,75
SJC – průměr	29 793,00				27 647,00
SJC – maximum	38 979,74				38 979,74
Index oceňovaného objektu	2,810	2,810	2,810	2,810	2,810
JCO – minimum	57 905,00				57 905,00
JCO – průměr	83 718,00				77 688,00
JCO – maximum	109 533,00				109 533,00
Výměry oceňované stavby					57,20
CO – minimum					3312166
CO – průměr					4443754
CO – maximum					6265288

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 3 312 166,- Kč
 Průměrná: 4 443 754,- Kč
 Maximální: 6 265 288,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 4443754 - [0,15 * (6265288 - 3312166)] = 4 000 785,70 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka Podolí - výsledná cena = 4 000 785,70 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 3 922 620,- Kč
 Administrativní cena pozemků: 60 550,- Kč
Administrativní cena celkem: 3 983 170,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků:

Stanovená věcná hodnota pozemků: 32 240,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem: 32 240,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 4 000 790,- Kč

Obvyklá cena:

4 000 000,- Kč

slovy: čtyřmiliony Kč

Analýza ocenění

Pro zjištění hodnoty porovnávací metodou byly použity části platné cenové vyhlášky s deklarovanými koeficienty prodejnosti dle skutečně provedených prodejních cen v nedávné minulosti a provedena porovnávací metoda vycházející z uskutečněných prodejů v okolí oceňované nemokrosti. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor a silné i slabé stránky byly zohledněny v porovnávací metodě.

Silné stránky nemovitosti:

- poptávka po obdobných nemovitostech
- dobrá dostupnost
-

Slabé stránky nemovitosti:

- . nejsou

Výsledné hodnocení

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti bytové jednotky včetně příslušného podílu na pozemku, ke dni prohlídky. Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu, je navržena hodnota nemovitosti ve výši

4 000 000 Kč

Slovy: Čtyřmiliony korun českých

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 46- 3157-2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 46-2012

V Žebráku, 12.2.2012

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

