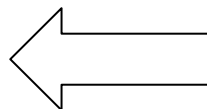


# Ocenění nemovitostí č. 91-3162-2012

Bytová jednotka č. 403/18 v bytovém domě č.p. 403 v ulici Vinohradská vše v k.ú. Vinohrady  
v obci Praha dle LV 7227 a 2268 jak je vedeno u KÚ Praha



**Objednatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel posudku:** Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou  
na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

**Podle stavu ke dni 12.3.2012 odhad vypracoval:**

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 18.3.2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

**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 předpisy<sup>1)</sup>. 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 cen<sup>2)</sup> 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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.*

### **Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

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 nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

#### **Rozsah ocenění**

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

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

#### ***Analýza ocenění***

***Nejlepší přehled o cenách bytů dává metoda porovnávací, protože s byty se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.***

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: bytové jednotky

Vinohrady 403

Praha

Region: Hlavní město Praha

Okres: Praha 2

Katastrální území: Vinohrady

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.3.2012 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 dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

#### **Omezující podmínky**

***Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese 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 novém zákoně o DPH - ASPI - 2004

Daňové zákony - Grada - 2004

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 Brimmell John Francis a Brimmell Irene Lee**

**Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. )**

## **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:**

Nemovitost se nachází mezi souvislou zástavbou obytných objektů v části města Vinohrady na rohu ulice Vinohradská a Balbínova u místní zpevněné komunikace. Je situován v blízkosti centra s optimální dostupností do centra města. Město je vybaveno hlavní prodejní sítí, administrativním centrem, bankami, hotely a školami.

Bytový dům byl postaven na základě stavebního povolení jako dům bytový. Pro tento účel je stále využíván a jedná se o bytový objekt.

Nemovitost je vícepodlažní objekt napojený na přívod elektrického proudu, místní vodovodní řád, kanalizaci a plynu.

Údržba domu je dobrá, objekt nevykazuje výrazné opotřebení prvků dlouhodobé životnosti.

Předmětem ocenění je mezonetová bytová jednotka 5+1 situovaná v 7 a 8 N.P s terasou.

Celková plocha bytu 165,80 a terasa 16,20. Objekt má přípojky a rozvody všech sítí, má výtah,

## 10. Obsah odhadu:

### a) Ocenění porovnávacím způsobem

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka

### b) Pozemky

b<sub>1</sub>) Stavební pozemky

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

## **Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)**

### a) Porovnávací hodnota

#### a<sub>1</sub>) Bytová jednotka - § 25

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Bytový prostor  
Poloha objektu: Hlavní město Praha  
Stáří stavby: 100 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 64 082,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu:**

Bytová jednotka:	=	165,80 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu:	=	165,80 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
terasa:	=	16,20 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	16,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	165,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 16,20 m <sup>2</sup> * 0,17	=	2,75 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:	=	<b>168,55 m<sup>2</sup></b>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání:**

#### **Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
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 100 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,870}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	II	-0,03
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,870 * 0,970 * 0,900 = \mathbf{0,760}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 64\,082,- \text{ Kč/m}^2 * 0,760 = 48\,702,32 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 48\,702,32 \text{ Kč/m}^2 * 168,55 \text{ m}^2 = 8\,208\,776,04 \text{ Kč}$$

**Bytová jednotka - zjištěná cena** = 8 208 776,04 Kč

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

**a) Bytová jednotka** = 8 208 780,- Kč

**Cena objektů činí celkem** 8 208 780,- Kč



## Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

### a) Pozemky

#### a1) Stavební pozemky - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	2220	575,00	13 670,00	7 860 250,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				7 860 250,-

Úprava ceny vlastnickým podílem:

7 860 250,- Kč  
\* 1 658 / 28 882

**Stavební pozemky - zjištěná cena**

**= 451 225,49 Kč**

#### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Stavební pozemky**

= 451 230,- Kč

**Cena pozemků činí celkem**

**451 230,- Kč**

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : Btové jednotky

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 8

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 575 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 575 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,00

Výtah: ano

Přípojky: všech sítí

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: pozemky

Garáž: není

Stáří objektu: 100 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

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

Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	165,80 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

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	0,940
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,060
6. Školství	0,94	1,06	1,060
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
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	1,050
11. Životní prostředí	0,94	1,06	0,940
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,060
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,060
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,010
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,940
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	0,900
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,900
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,900
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>2,030</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Bytová jednotka Praha</b>
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	0 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství					
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 550 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>		Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	55,20 m <sup>2</sup>		46 195,65 Kč/m <sup>2</sup>	28 428,09 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,00	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	1,00	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,98	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	1,625

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: Bytové jednotky Břevnov</b>				
Adresa	Břevnov 1748, Praha				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	8	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	520 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	520 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	pozemky				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 800 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>		Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	

Čistá užitná plocha:	55,00 m <sup>2</sup>	50 909,09 Kč/m <sup>2</sup>	53 758,28 Kč/m <sup>2</sup>
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	1,00
5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,06	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	1,01
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám	1,02
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	1,06	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	0,60
29. Údržba stavby	0,85	30. Pozemky k objektu celkem	1,00
31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,947

Objekt č.: 3	Název: Bytová jednotka Praha				
Adresa	Kbely, 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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	0 m <sup>2</sup>		
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 <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	55,20 m <sup>2</sup>	46 195,65 Kč/m <sup>2</sup>	23 354,73 Kč/m <sup>2</sup>		
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	1,00	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	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,98	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,978

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

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

1. Bytová jednotka Praha					28 428,09
2. Bytové jednotky Břevnov					53 758,28
3. Bytová jednotka Praha					23 354,73
SJC – minimum					23 354,73
SJC – průměr					35 180,00
SJC – maximum					53 758,28
Index oceňovaného objektu	2,030	2,030	2,030	2,030	2,030
JCO – minimum					47 410,00
JCO – průměr					71 415,00
JCO – maximum					109 129,00
Výměry oceňované stavby					165,80
CO – minimum					7860578
CO – průměr					11840607
CO – maximum					18093588

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 7 860 578,- Kč  
Průměrná: 11 840 607,- Kč  
Maximální: 18 093 588,- Kč

---

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 11840607 - [0,15 * (18093588 - 7860578)] = 10 305 655,50 \text{ Kč}$$

---

**Btové jednotky - výsledná cena = 10 305 655,50 Kč**

**C. Rekapitulace**

**Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 8 208 780,- Kč  
Administrativní cena pozemků: 451 230,- Kč  
**Administrativní cena celkem: 8 660 010,- Kč**

**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem: 10 305 660,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**10 000 000,- Kč**

slovy: desetmilionů Kč

**V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.**

**Závady nemovitosti:**

**Nebyly zjištěny.**

V Žebráku 19.3.2012

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. 91-3162-2012 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 91-2012