

Ocenění nemovitostí č. 170-3364-2012

Bytová jednotka č. 657/109 v bytovém domě č.p. 657 v ulici Rohanské nábřeží s podílem 372/239338 na ostatních částech budovy a pozemku p.č. 889/2 a 889/73 vše v k.ú. Karlín v obci Praha dle LV 1294 a 1145 jak je vedeno u KÚ Prahy

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného nedobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 21.9.2012 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, 26.9.2012

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 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 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 snižená 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 sniženého 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 známy 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

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

Nejllepší 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
Karlín 657/2a
Praha
Region: Hlavní město Praha
Okres: Praha 8
Katastrální území: Karlín

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21.9.2012 za přítomnosti osobně.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Výpis z katastru nemovitostí- Kopie katastrální mapy |
|---|

Podklady zajištěné zhotovitelem

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti- Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">- Prohlášení vlastní budovy o vymezení jednotek |
|--|

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 objednatelům 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 - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

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 nemovitostmi s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Rader Mark Edward
34 Fairways Drive
South Wirral- Little Sutton
Spojené Království
Id. 710129/3980

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. Nebyl umožněn přístup ani majitelem ani uživatelem nemovitosti. Na uvedené osoby nebyly předány kontakty. Při prohlídce nebyly kontaktované třetí osoby ochotny uvést základní informace ani prohlídku vnitřku budovy..

9. Celkový popis nemovitosti:

Nemovitost se nachází mezi souvislou zástavbou obytných objektů v části města Karlín ba Rihanském nábřeží u místní zpevněné komunikace. Je situován v nové zástavbě s optimální dostupností do centra města. Město je vybaveno hlavní prodejní sítí, administrativním centrem, bankami, hotely a školami.

Bytový dům je byl popstaven asi v roce 2005 jako bytový dům s dalšími nebytovými prostory, dílnami, provozovny a garážemi jako dům bytový. Pro tento účel je nyní využíván a jedná se o bytový objekt.

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

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

Předmětem ocenění je bytová jednotka 1+kk situovaná v 5. N.P.

Celková plocha bytu 37,20 včetně sklepa o výměře 3,00. k bytu patří terasa o ploše 10,70m². Byt má příslušenství 1*WC, umyvadlo a SK. Vytápění teplovodní dálkové. Kuchyňská linka nepatří do vybavení bytové jednotky.

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:	7 roků
Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 19):	56 105,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

Bytová jednotka:	=	34,20 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	34,20 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
terasa:	=	10,70 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	10,70 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklep:	=	3,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	34,20 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 10,70 m ² * 0,17	=	1,82 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 3,00 m ² * 0,10	=	0,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	36,32 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 7 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,050}$$

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 - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
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 - negativní změny	II	-0,05
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,050 * 0,950 * 0,900 = \mathbf{0,898}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 56\,105,- \text{ Kč/m}^2 * 0,898 = 50\,382,29 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 50\,382,29 \text{ Kč/m}^2 * 36,32 \text{ m}^2 = 1\,829\,884,77 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka - zjištěná cena

1 829 884,77 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Bytová jednotka = 1 829 880,- Kč

Cena objektů činí celkem **1 829 880,- Kč**

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Stavební pozemky - § 27 - § 32

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	889/73	3 500,00	26 850,00	93 975 000,-
ostatní plocha	889/2	5 161,00	26 850,00	138 572 850,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				232 547 850,-

232 547 850,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 372 / 239 338

Stavební pozemky - zjištěná cena = **361 446,16 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Stavební pozemky = 361 450,- Kč

Cena pozemků činí celkem **361 450,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Bytové jednotky

Druh nemovitosti: Obytné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 7

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 8661 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 3500 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,47

Výtah: ne

Přípojky: všech sítí

Technický stav objektu: velmi dobrý

Příslušenství nemovitosti: pozemky

Garáž: není

Stáří objektu: 7 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	37,20 m ²

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	1,050
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,020
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	1,020
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,030
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,020
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	0,980
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,990
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,030
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	1,040
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,020
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	0,800
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	1,100
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,100
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
Výsledný koeficient:			2,069

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1		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		28 428,09 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		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	

Objekt č.: 2	Název: Bytové jednotky Břevnov				
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 ²	Zastavěná plocha		520 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	2 800 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu		Jednotkové ceny	Přepočtené jedn.

			(JCS _i)	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:		55,00 m ²	50 909,09 Kč/m ²	53 758,28 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	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 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	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

Objekt č.: 4		Název: Byt Střížkov				
Adresa		Střížkov, 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	43 662,83 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	43 662,83 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	0,95	29. Údržba stavby	1,00	
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,649	

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
4. Byt Střížkov	43 662,83				43 662,83
SJC – minimum	43 662,83				23 354,73
SJC – průměr	43 663,00				37 301,00
SJC – maximum	43 662,83				53 758,28
Index oceňovaného objektu	2,069	2,069	2,069	2,069	2,069
JCO – minimum	90 338,00				48 321,00
JCO – průměr	90 339,00				77 176,00
JCO – maximum	90 338,00				111 226,00
Výměry oceňované stavby					37,20

CO – minimum					1797541
CO – průměr					2870947
CO – maximum					4137607

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 797 541,- Kč

Průměrná: 2 870 947,- Kč

Maximální: 4 137 607,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 2870947 - [0,15 * (4137607 - 1797541)] = 2\,219\,937,10 \text{ Kč}$$

Bytové jednotky - výsledná cena včetně podílu na ostatních částech budovy a na pozemkách =
2 219 937,10 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 829 880,- Kč

Administrativní cena pozemků: 361 450,- Kč

Administrativní cena celkem: 2 191 330,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 2 219 940,- Kč

Obvyklá cena:

2 200 000,- Kč

slovy: dvěmilionydvěstětisíc 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.

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. 170-3364-2012 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 169-2012

V Žebráku, 26.9.2012

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák