

## 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

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 15415-283/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 nemovité věci - jednotky č. 2621/501 v budově č.p. 2621, č.p. 2622, č.p. 2623, příslušející k části obce Záběhlíce, na pozemcích p.č. 5721/28, p.č. 5721/29 a p.č. 5721/30, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 5721/26, p.č. 5721/27, p.č. 5721/28, p.č. 5721/29 a p.č. 5721/30, vše v rozsahu 640/19783, vše zapsané na listech vlastnictví č. 9811, č. 3340 a č. 9899, vše v k.ú. Záběhlíce, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 72078201

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 146 EX 676/16-38

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.1.2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 19 stran příloh.

V Praze, dne 7.3.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 8.12.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 676/16-38**, byl přihrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 nemovité věci - jednotky č. 2621/501 v budově č.p. 2621, č.p. 2622, č.p. 2623, příslušející k části obce Záběhllice, na pozemcích p.č. 5721/28, p.č. 5721/29 a p.č. 5721/30, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 5721/26, p.č. 5721/27, p.č. 5721/28, p.č. 5721/29 a p.č. 5721/30, vše v rozsahu 640/19783, vše zapsané na listech vlastnictví č. 9811, č. 3340 a č. 9899, vše v k.ú. Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovité věci a jejich příslušenství cenou obvyklou a aby ocenil případná práva a závady s nemovitými věcmi spojené ke dni zpracování ocenění nemovité věci. Znalci se ukládá, aby výslovně vyjmenoval příslušenství, které k nemovité věci náleží.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 120/2001 Sb.**, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

**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 přikládána 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 2.1.2017 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 2.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Pavla Kotrče.

## 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 9811, pro k.ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 8.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 9899, pro k.ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 8.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 2.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 15.7.1996 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, 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:** Záběhlice (732117)

**List vlastnictví číslo:** 9811

**Vlastníci:**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Bukvičková Zuzana<br>Strojírenská 145/15, Zličín, 15521 Praha 5   | Podíl: 1/24 |
| 2. Hrnčířík Pavel Ing.<br>Pražská 353, 25164 Mnichovice  | Podíl: 1/4  |
| 3. Kopečná Renata<br>Přecechtělova 2427/39, Stodůlky, 15500 Praha 5  | Podíl: 1/4  |
| 4. Kotrč Pavel<br>Trenčínská 2621/26, Záběhlice, 14100 Praha 4   | Podíl: 1/24 |
| 5. Kotrčová Libuše<br>Trenčínská 2621/26, Záběhlice, 14100 Praha 4   | Podíl: 4/24 |
| 6. <i>Společné jmění manželů</i><br>Smetana Bohuslav<br>Zakouřilova 611/29, Chodov, 14900 Praha 4<br>Smetanová Ester<br>Trenčínská 2625/18, Záběhlice, 14100 Praha 4 | Podíl: 1/4  |

**List vlastnictví číslo:** 9899

**Vlastník:**

Kotrč Pavel Trenčínská 2621/26, Záběhlice, 14100 Praha 4	Podíl: 80/59 349
---	------------------

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 nemovité věci - jednotky č. 2621/501 v budově č.p. 2621, č.p. 2622, č.p. 2623, příslušející k části obce Záběhlice, na pozemcích p.č. 5721/28, p.č. 5721/29 a p.č. 5721/30, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 5721/26, p.č. 5721/27, p.č. 5721/28, p.č. 5721/29 a p.č. 5721/30, vše v rozsahu 640/19783, vše zapsané na listech vlastnictví č. 9811, č. 3340 a č. 9899, vše v k.ú. Záběhlice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného zděného, 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 Trenčínská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, plynové vedení a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 5721/5, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1964. Během své životnosti objekt procházel běžnou údržbou.

Jednotka č. 2621/501 - způsob využití jiný nebytový prostor, je určena pro parkování 4 osobních motorových vozidel. Ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 1/24 pak odpovídá právo užívat 1/6 garážového stání pro jedno osobní motorové vozidlo. Popis jednotlivých prvků a vnitřního vybavení je patrný z ocenění.

Na pozemcích p.č. 5721/26 a p.č. 5721/27, které tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek, jsou situovány venkovní úpravy - dlážděné zpevněné plochy, betonová opěrná zeď a dlážděný vjezd.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah posudku**

### **I. Pozemky**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **II. Nebytový prostor**

- 1) Nebytový prostor
  - a) Jednotka č. 2621/501
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/24 (viz odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

## Ocenění

### I. Pozemky

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 2

#### § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
5721/26	ostatní plocha	684	3 000,-	2 052 000,-
5721/27	zastavěná plocha a nádvoří	213	3 000,-	639 000,-
5721/28	zastavěná plocha a nádvoří	197	3 000,-	591 000,-
5721/29	zastavěná plocha a nádvoří	197	3 000,-	591 000,-
5721/30	zastavěná plocha a nádvoří	197	3 000,-	591 000,-
	Součet:	1 488		4 464 000,-

**Pozemky – zjištěná cena: 4 464 000,- Kč**



**II. Nebytový prostor****1) Nebytový prostor****1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 2621/501 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** J<sub>1</sub>. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.1 domy vícebytové typové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,140**Podlahové plochy jednotky (PP):**celková podlahová plocha 64,00 m<sup>2</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné	18,20 %	Standardní	
3. Stropy	8,40 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá	4,90 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované žlaby a svody	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,70 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + omítka	2,90 %	Standardní	30 %
– cementové hladké omítky		Standardní	70 %
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Nevyskytuje se	
10. Schody	2,90 %	Standardní	
11. Dveře – 2× dřevěná vrata	3,30 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – lufery	5,30 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – betonové	3,00 %	Podstandardní	
15. Vytápění – ústřední dálkové	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 230 V	5,10 %	Standardní	
17. Bleskosvod – je proveden	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se	
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody	2,20 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Nevyskytuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	5,70 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
14. Povrchy podlah	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,20 %	- 0,0220
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	- 0,0390
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
26. Instalační prefabrikovaná jádra	-0,54 × 1,852 × 3,70 %	- 0,0370
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,7738</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní cena ZC:	4 210,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1400	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 8 121,43 Kč</b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 64,00 m <sup>2</sup> × 8 121,43 Kč		<b>= 519 771,52 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>		<b>= 519 771,52 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 53 roků

**Předpokládaná další životnost:** 47 roků

Opotřebení:  $100 \times 53 / (53 + 47) = 53,000 \%$

Odpočet opotřebení: 519 771,52 Kč × 53,000 % - 275 478,91 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** **= 244 292,61 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

prodejnost nem. věci		
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,086$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,070$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	244 292,61 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,162
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>283 868,01 Kč</b>

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemků	=	4 464 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	640 / 19 783
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	144 414,90 Kč

	+	144 414,90 Kč
<b>Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:</b>	=	<b>428 282,91 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 24
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>17 845,12 Kč</b>

**Jednotka č. 2621/501 – zjištěná cena: 17 845,12 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ 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 nemovitou věc, 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 segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci byly podobné především v následujících charakteristikách:

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

### 1) Garážové stání, ul. Bratislavská, Praha 10 - Hostivař

Garážové stání, které se nachází v prvním podzemním podlaží zděného domu. Objekt je střežen kamerovým systémem.

Nabídková CENA: 195 000,- Kč

### 2) Garážové stání, ul. V Dolině, Praha 10 - Michle

Garážové stání v osobním vlastnictví o velikosti 14 m<sup>2</sup>. Garáž je umístěna v komplexu novostaveb na Bohdalcí, v ulici V Dolině. Pohodlné parkování i pro větší automobil.

Nabídková CENA: 240 000,- Kč

### 3) Garážové stání, ul. Berlínská, Praha 10 - Hostivař

Garážové stání o výměře 20 m<sup>2</sup>, který se nachází v prvním podzemním podlaží zděného domu. Garáž je umístěna v komplexu novostaveb Hostivař.

Nabídková CENA: 300 000,- Kč

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> užitné podlahové plochy.

#### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 „vyřadování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- kompletní občanská vybavenost města

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **nebytová jednotka užívaná jako garáž**, 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

## Seznam porovnávaných objektů:

<b>Garážové stání, ul. Bratislavská, Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	195 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garážové stání
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav garáže</sub> :	1,10
K <sub>vybavení garáže</sub> :	1,05
K <sub>velikost garáže</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	160 791,59 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Garážové stání, ul. V Dolině, Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	240 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garážové stání
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav garáže</sub> :	1,10
K <sub>vybavení garáže</sub> :	1,05
K <sub>velikost garáže</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	197 897,34 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Garážové stání, ul. Berlínská, Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	300 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garážové stání
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav garáže</sub> :	1,15
K <sub>vybavení garáže</sub> :	1,05
K <sub>velikost garáže</sub> :	1,15
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	205 753,38 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav\ garáže} \times K_{vybavení\ garáže} \times K_{velikost\ garáže} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za garážové stání:	160 791,59 Kč
Průměrná jednotková cena za garážové stání ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	188 147,44 Kč
Maximální jednotková cena za garážové stání:	205 753,38 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za garážové stání:		188 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	4,00 garážové stání
Porovnávací hodnota:	=	<u>752 000,- Kč</u>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 24
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b><u>31 333,33 Kč</u></b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/24 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>	=		<b><u>25 066,66 Kč</u></b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **25 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální 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 **obtížně 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

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>17 850,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>25 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.



**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**25 000,- Kč**

**Cena slovy: dvacetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Jan Horalík, Ph.D.  
Ing. Radek Mikuláš  
Alena Tomanová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 7.3.2017

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15415-283/2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 9811

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 9899

Náhled katastrální mapy