ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1294-130/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 2467/17 umístěné v bytovém domě č.p. 2467,2468,2469 v ulici K lučinám v části obce Žižkov na pozemku parcela č. 2639/21 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku zapsané na LV 11109 resp. bytový dům a pozemek na LV 10337 a dále pozemky parcela č. 2639/17 - ostatní plocha, parcela č. 2639/18 - ostatní plocha a parcela č. 2639/210 - ostatní plocha na LV 10353 vše pro katastrální území Žižkov a obec Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 206-2022-D

V BDE Soli DEMO - Bitepace from www.A-PDF.com to remove the watermark

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	14 500 000 Kč

Počet stran: 51 stran vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 7.12.2022 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 16.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. .bytové jednotky č. 2467/17 umístěné v bytovém domě č.p. 2467,2468,2469 v ulici K lučinám v části obce Žižkov na pozemku parcela č. 2639/21 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku zapsané na LV 11109 resp. bytový dům a pozemek na LV 10337 a dále pozemky parcela č. 2639/17 - ostatní plocha, parcela č. 2639/18 - ostatní plocha a parcela č. 2639/210 - ostatní plocha na LV 10353 vše pro katastrální území Žižkov a obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.12.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, zástupce insolvenčního správce a spoluvlastníka pana Nemce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

P oužité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.stredoceskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí LV 11109 ze dne 15.7.2022 – předaný objednatelem - viz příloha

- Výpis z katastru nemovitostí LV 0337 ze dne 15.7.2022 – předaný objednatelem

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 7.12.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře, zástupce insolvenčního správce paní Šolcové a spoluvlastníka pana Róberta Nemce, který umožnil provést prohlídku společných prostor domu i prostory bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.

- Prohlášení vlastníka domu č.p. 2467 - příslušná strana prohlášení s popisem oceňovaného bytu

- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření

- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Územní plán hl. města Prahy
- Cenová mapa hl. města Prahy
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci:	K lučinám 2467/17, 130 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Nemec Róbert a Nemcová Markéta, LV: 8241, podíl 1 / 1
Nemec Róbert, K lučinám 2467/17, 130 00 Praha 3
Nemcová Markéta, č. p. 309, 252 08 Slapy

Viz titulní list. Oprati předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV 11109 pro k.ú. Žižkov je zapsána pouze parcela č. 2639/21 o výměře 691 m^2, která vznikla sloučením této parcely a parcel č. 2639/19 a č. 2639/20 vše v k.ú. Žižkov.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby. Z jiných dokladů k oceňovanému bytu byla předložena část prohlášení vlastníka budovy č.p. 2467,2468,2469.

Místopis

Hl. město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturu a kompletní občanskou vybavenost vč. sídla presidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 340 000 - dle malého lexikonu obcí.

Bytový dům č.p. 2467,2468,2469 se nachází východně od centra města v části obce Žižkov v ulici V lučinách v lokalitě zastavěné převážně obytnou vícepodlažní zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Hl. města Prahy, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný

Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sidlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2639/128 Hl. město Praha
2639/117 Hl. město Praha

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 2467,2468,2469 na parcele č. 2639/21 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 691 m2. Objekt je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má sedm nadzemních podlaží a plochou střechu. V domě jsou celkem tři sekce (hlavní vchody) a vyčleněno je celkem 51 bytových jednotek, z toho 17 v každé sekci. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál bytového domu není oplocen. Bytový dům č.p. 2467,2468,2469 byl vystavěn dle odhadu znalce a dle sdělení vlastníka v 70. letech minulého století. V letech v roce 2006-2008 byla provedena nástavba dvou nejvyšších podlaží a v zadní části objektu byt přistavěn osobní výtah. Ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 2467/17
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Oceňované pozemky ve funkčním celku

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
   1.1. Bytová jednotka č. 2467/17
2. Hodnota pozemků
   2.1. Oceňované pozemky parcela č. 2639/21, č. 2639/17, č. 2639/18 a č. 2639/210
3. Porovnávací hodnota
   3.1. Bytová jednotka č. 2467/17

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2467/17 v ulici K lučinám v Praze
Adresa předmětu ocenění:	K lučinám 2467/17 130 00 Praha
LV:	11109
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}449}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,536**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,060**

1. Bytová jednotka č. 2467/17

1.1. byt

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys se sedmi nadzemními podlažími a plochou střechu. Stavba domu č.p. 2467,2468,2469 má tři sekce s hlavními vchody, klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm s výtahem v každé sekci. Celkem je v domě 51 vyčleněných bytových jednotek, v každé sekci po 17-ti. Oceňovaný byt je vel. 5+kk a je umístěn v 7.NP objektu v sekci pod č.p. 2467. Součástí bytu jsou, dle prohlášení vlastníka budovy i dva sklepy umístěné mimo byt v 1.PP objektu.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je cca ze 70. let minulého století a nástavba dvou nejvyšších podlaží z let 2006-2008. Technický stav oceňované bytové jednotky je velmi dobrý po celkové rekonstrukci provedené pravděpodobně cca před 5 lety.
Půdorys objektu : obdélníkový
Nosná konstrukce svislá : panelová
Nosná konstrukce vodorovná : panelová
Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém
Schodiště : železobetonové
Střecha : plochá
Střešní krytina : natavované pásy z PVC
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : je instalován
Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, plynovod, teplovod

Popis vybavení bytu č. 2467/17
Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka, tapety s benátským štukem
Podlaha : keramické dlažby, plovoucí dřevěné
Okna : dřevěná zdvojená
Dveře : foliované
Vrata : nevyskytují se
El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
Vytápění :podlahové a radiátorové s dálkovým zdrojem
Rozvod vody : teplé i studené
Rozvod plynu : v bytě není proveden
Zdroj teplé vody : dílkový zdroj
Sociální zařízení : 2x umyvadlo, sprchový kout, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka na míru, dřez a elektrospotřebiče
Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání, klimatizace, předokenní žaluzie

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 3
Stáří stavby:	47 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 27):	95 826,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
chodba:	15,05 *	1,00 =	15,05 m^2
technická místnost:	1,30 *	1,00 =	1,30 m^2
obývací pokoj s kk:	58,90 *	1,00 =	58,90 m^2
pokoj:	9,05 *	1,00 =	9,05 m^2
samostatné WC:	1,65 *	1,00 =	1,65 m^2
koupelna:	13,77 *	1,00 =	13,77 m^2
pokoj:	19,89 *	1,00 =	19,89 m^2
šatna:	3,60 *	1,00 =	3,60 m^2
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m^2
pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m^2
terasa - výměra z prohlášení vlastníka snížená o zastavěnou část započtenou v obývacím pokoji:	17,10 *	0,17 =	2,91 m^2
2x sklep - výměra z prohlášení vlastníka:	5,80 *	0,80 =	4,64 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			155,46 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - 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 - Klimatizace, krb na PB	IV	0,04
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (5 + 15)= **0,900**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}900 = \mathbf{0{,}999}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}060}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 95 826,- Kč/m^2 * 0,999 = 95 730,17 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 155,46 m^2 * 95 730,17 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 15 775 144,96 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 15 775 144,96 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Oceňované pozemky ve funkčním celku</u>

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Žižkov a v obci Praha v širším centru města v ulici v lučinách v lokalitě místní smíšené obytné zástavby s převahou vícepodlažní bytové zástavby. Parcely jsou rovinaté až mírně svažitý. Tvoří zastavěnou plochu bytového domu č.p. 2467,2468,2469 resp. volnou plochu u tohoto objektu. Příjezd je možný po zpevněné místní komunikaci. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří resp. jako ostatní plocha a takto jsou i užívány. Neleží v zátopové oblasti a jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Obec Praha má zpracovánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2639/21	691	4 810,00	3 323 710,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2639/17	222	4 810,00	1 067 820,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2639/18	55	4 810,00	264 550,-
ostatní plocha - zeleň	2639/210	452	4 810,00	2 174 120,-
Cenová mapa - celkem		1 420		**6 830 200,-**

Oceňované pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 6 830 200,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Oceňované pozemky ve funkčním celku = 6 830 200,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 830 200,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 15 775 144,96 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 830 200,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 275 / 31 789
Hodnota spoluvlastnického podílu:
6 830 200,- Kč * 1 275 / 31 789 = 273 947,12 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	273 947,12 Kč
Bytová jednotka č. 2467/17 - zjištěná cena	**=**	**16 049 092,08 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2467/17

Popis - viz zjištěná cena.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc není součástí pozemku

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
chodba:	15,05 *	1,00 =	15,05 m^2
technická místnost:	1,30 *	1,00 =	1,30 m^2
obývací pokoj s kk:	58,90 *	1,00 =	58,90 m^2
pokoj:	9,05 *	1,00 =	9,05 m^2
samostatné WC:	1,65 *	1,00 =	1,65 m^2
koupelna:	13,77 *	1,00 =	13,77 m^2
pokoj:	19,89 *	1,00 =	19,89 m^2
šatna:	3,60 *	1,00 =	3,60 m^2
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m^2
pokoj:	12,60 *	1,00 =	12,60 m^2
terasa - výměra z prohlášení vlastníka snížená o zastavěnou část započtenou v obývacím pokoji:	17,10 *	0,17 =	2,91 m^2
2x sklep - výměra z prohlášení vlastníka:	5,80 *	0,80 =	4,64 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			155,46 m^2

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka a tapety	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem	S	100

11. Dveře	foliované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucí dřevěné	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	proveden	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod PB	S	100
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, dřez, el. spotřebiče	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, 2x umyvadla, sprchový kout a vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa, klimatizace, krb na PB	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,67
Koeficient vybavení K_4:					**1,0167**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0167
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**30 373,96**
Plná cena: 155,46 m^2 * 30 373,96 Kč/m^2	=	**4 721 935,82 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 20,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	944 387,16 Kč
Bytová jednotka č. 2467/17 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	**3 777 548,66 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 1 275 / 31 789

Bytová jednotka č. 2467/17 - zjištěná cena	=	**3 777 548,66 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky parcela č. 2639/21, č. 2639/17, č. 2639/18 a č. 2639/210

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v této lokalitě zastavěné části obce Žižkov pohybuje v rozmezí 20 000 - 30 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, což odpovídá nárůstu ceny stanovené cenovou mapu stavebních pozemků Hl. města Prahy, ve výši 25 000 Kč/m^2. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2639/21	691	25 000,00	1 275 / 31 789	692 869
ostatní plocha - ostatní komunikace	2639/17	222	25 000,00	1 275 / 31 789	222 601
ostatní plocha - ostatní komunikace	2639/18	55	25 000,00	1 275 / 31 789	55 149
ostatní plocha - zeleň	2639/210	452	25 000,00	1 275 / 31 789	453 223
Celková výměra pozemků		**1 420**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 423 842**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 2467/17

Oceňovaná nemovitá věc

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. k čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % plocha teras a sklepů mimo byt tj. 147,91 m^2 + 0,50 * 17,10 m^2 terasa + 0,50 * 5,80 m^2 sklepy= 159,36 m^2 .

Užitná plocha:	159,36 m^2
Plocha pozemku:	691,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt vel. 5+kk v Praze**

Lokalita: část města Žižkov, Sabinova ul.

Popis: Byt o dispozici 5+kk ve druhém podlaží panelového domu s výtahem o nadstandardní celkové ploše 171,30 m2 včetně 10,00 m2 lodžie. Byt je v osobním vlastnictví na adrese Sabinova ulice v Praze 3. Bez investic, dům i byt po rekonstrukci. Lze předělat dispozici na 6+1. V SVJ naspořeno tři miliony Kč. Topení a ohřev teplé vody je řešený dálkově.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 171 m^2 - 0,50 * 10,00 m^2 lodžie = 166 m^2

Podlaží: 2.
Dispozice: 5+kk
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 166,00 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 16.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
15 900 000	166,00	95 783	0,94	**90 036**

Název: **Byt vel. 4+kk v Praze**

Lokalita: část města Žižkov, ul., Ke Kapslově

Popis: Byt vel. 4+kk, 140 m2 + terasa 40 m2, 2 parkovací stání, byt se nachází v 9. patře
Energetická náročnost budovy C – vyhovující. Nejde jen o obyčejný velký byt, které navrhlo architektonické studio.
Užitná plocha dle metodiky ČBA : : 140,00 m^2 byt + 0,50 * 40,00 m^2 terasa = 160 m^2
Z nabídkové ceny 15,70 mil. Kč je odečtena hodnota dvou parkovacích stání odhadem 1,20 mil. Kč = 14,5 mil. Kč

Podlaží: 10.
Dispozice: 4+kk
Typ stavby: betonová
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 160,00 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 15.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
14 500 000	160,00	90 625	1,00	**90 625**

Název: **Byt vel. 4+1 v Praze**

Lokalita: část obce Žižkov, ul. V kapslově
Popis: Slunný byt vel. 4+1 s podlahovou plochou 106 m2 + 2x terasa (13,4 m2 + 11,3 m2), celkem 130,7 m2, s jedním garážový stáním. Byt se nachází v posledním, 4. patře moderního bytového komplexu na kraji velkého parku Parukářka a v blízkosti dalšího velkého parku Vítkov. Byt je v perfektním stavu, byl téměř neobývaný. Okna jsou orientována na západ s výhledem na park Parukářka a do velkorysého, zcela klidného vnitrobloku. Poslední patro zajišťuje spoustu světla. Dispozici tvoří prostorný obývací pokoj s kuchyní, ložnice, velká koupelna s WC, pohodlná chodba s velkými úložnými prostory a předsíň se samostatnou toaletou pro hosty a s komorou. Nádherné jsou obě terasy s přístupem z obývacího pokoje a kuchyně. Byt měl původně dispoziční uspořádání 4+1, 2 původní pokoje byly ale sloučeny do 1 ložnice, takže současná dispozice je 3+1. Dispozici lze snadno vrátit do původního stavu 4+1 rozdělovací příčkou a získat pokoj navíc. Součástí domu je uzamykatelná kolárna/kočárkárna a centrální plynová kotelna. PENB = C. Výstavba z roku 1999, prestižní lokalita. Byt je jedním z nejlépe umístěných bytů v bytovém komplexu V Kapslovně. Plastová okna se žaluziemi, obložkové dveře, dlažba. Vybavení: kuchyňská linka s varnou deskou a ledničkou, vestavěné skříně v předsíni a ve velké chodbě.
Bytový komplex je umístěn mezi dvěma parky, které poskytují prostor pro běhání, procházky, venčení pejsků, park Vítkov je využíván i cyklisty. Výhodná poloha v blízkosti

centra, přitom v klidné a zelené části Žižkova. Zastávka tramvají s přímým spojením do centra je vzdálena pár minut chůze, ještě blíže je autobusová zastávka (cesta k přestupní stanici metra B a C Florenc trvá 6 minut). Za cca 10 minut lze dojít pěšky ke stanici metra A Flora. Místo má plnou občanskou vybavenost: základní i mateřskou školu, obchody včetně supermarketu, banku, plavecký bazén a fitness centrum, poštu, lékárnu, 3 minuty chůze praktický lékař, 2 polikliniky (Chmelnice a Olšanská).
Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 106 m^2 byt + 0,50 * 13,4 m^2 1.terasa + 0,50 * 11,30 m^2 2.terasa = 118,35 m^2
Součástí prodejní ceny 13,4 mil. Kč je jedno parkovací stání. Hodnota tohoto stání cca 0,60 mil. Kč bude z nabídkové ceny odečtena.

Podlaží: 5.
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 118,35 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 16.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 800 000	118,35	108 154	0,85	**91 931**

Minimální jednotková porovnávací cena	90 036 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	90 864 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	91 931 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**90 864 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	159,36 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**14 480 087 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 2467/17	16 049 092,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	15 775 144,96 Kč
1.2. Oceňované pozemky ve funkčním celku	273 947,12 Kč
	= 16 049 092,- Kč

Výsledná cena - celkem: 16 049 092,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 16 049 090,- Kč

slovy: Šestnáctmilionůčtyřicetdevěttisícdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
16 049 090 Kč
slovy: Šestnáctmilionůčtyřicetdevěttisícdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 2467/17	3 777 549,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky parcela č. 2639/21, č. 2639/17, č. 2639/18 a č. 2639/210	1 423 842,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 2467/17	14 480 087,- Kč

Porovnávací hodnota	14 480 087 Kč
Věcná hodnota	5 201 391 Kč
z toho hodnota pozemku	1 423 842 Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
+ výhled z bytu
+ velmi dobrý technický stav bytu
+ vybavení bytu

Slabé stránky

- nic podstatného

Tržní hodnota
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé
14 500 000 Kč
slovy: Čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Praha. Objekt bytového domu č.p. 2467,2468,2469 je cca ze 70. let minulého století, s nástavbou, kde se nachází oceňovaný byt, z let 2006-2008, je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je velmi dobrý. O obdobné byty je v místě průměrný až mírně zvýšený zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu, i když v omezeném počtu stání. .

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 14 500 000,- Kč.

Tržní hodnota	**14 500 000 Kč**
slovy: Čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 5 až 7 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11109 ze dne 15.7.2022	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10353 ze dne 15.7.2022	12
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality	1

Mapa části města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 15.12.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 7.12.2022	9
Cenová mapa Hl. města Praha	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 130/2022.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Vypracoval:
ZUOM a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1294-130/2022.

V Českých Budějovicích 16.12.2022

MICHAL SIROVÝ Digitálně podepsal MICHAL SIROVÝ Datum: 2022.12.18 20:13:38 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

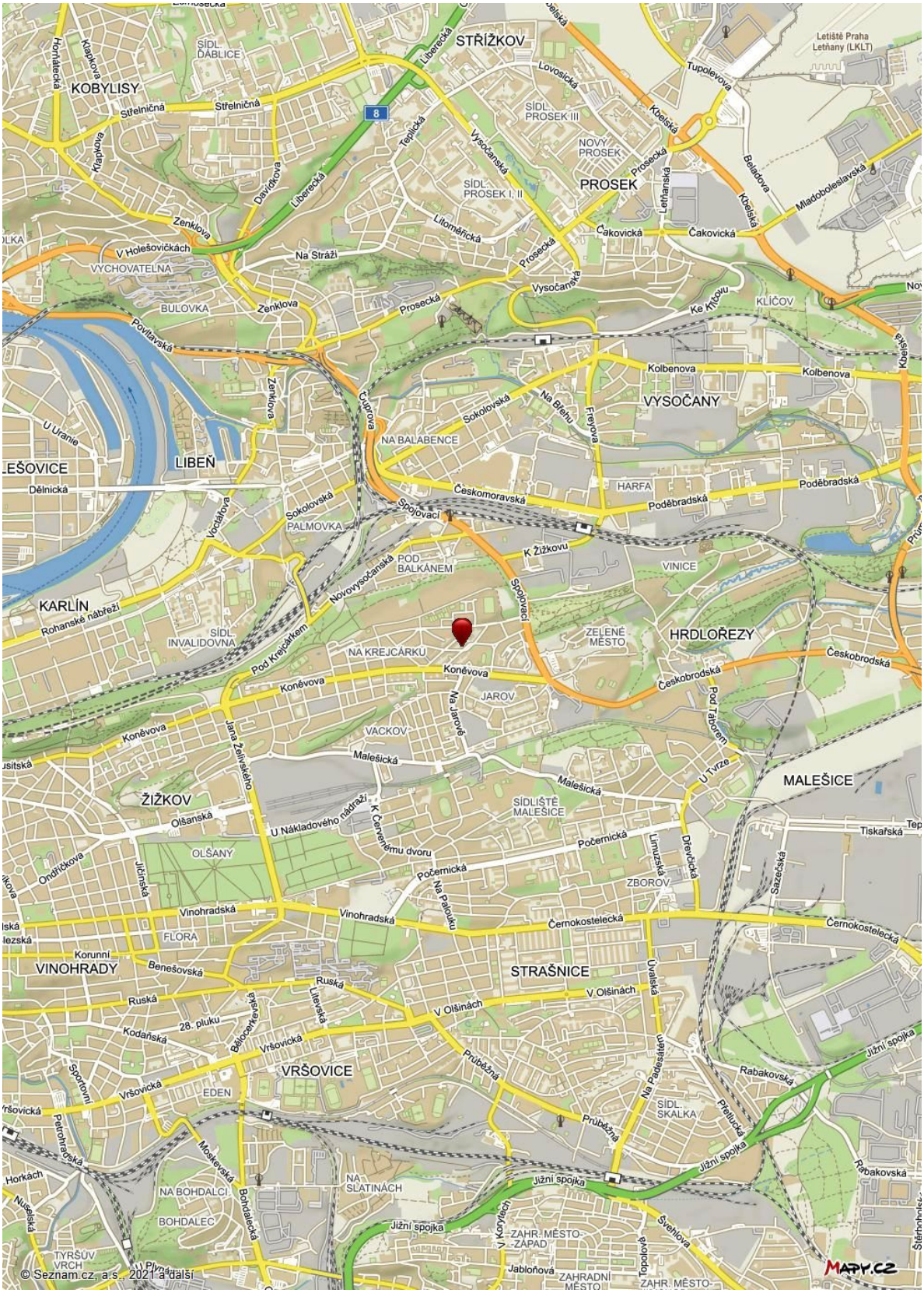
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.0.

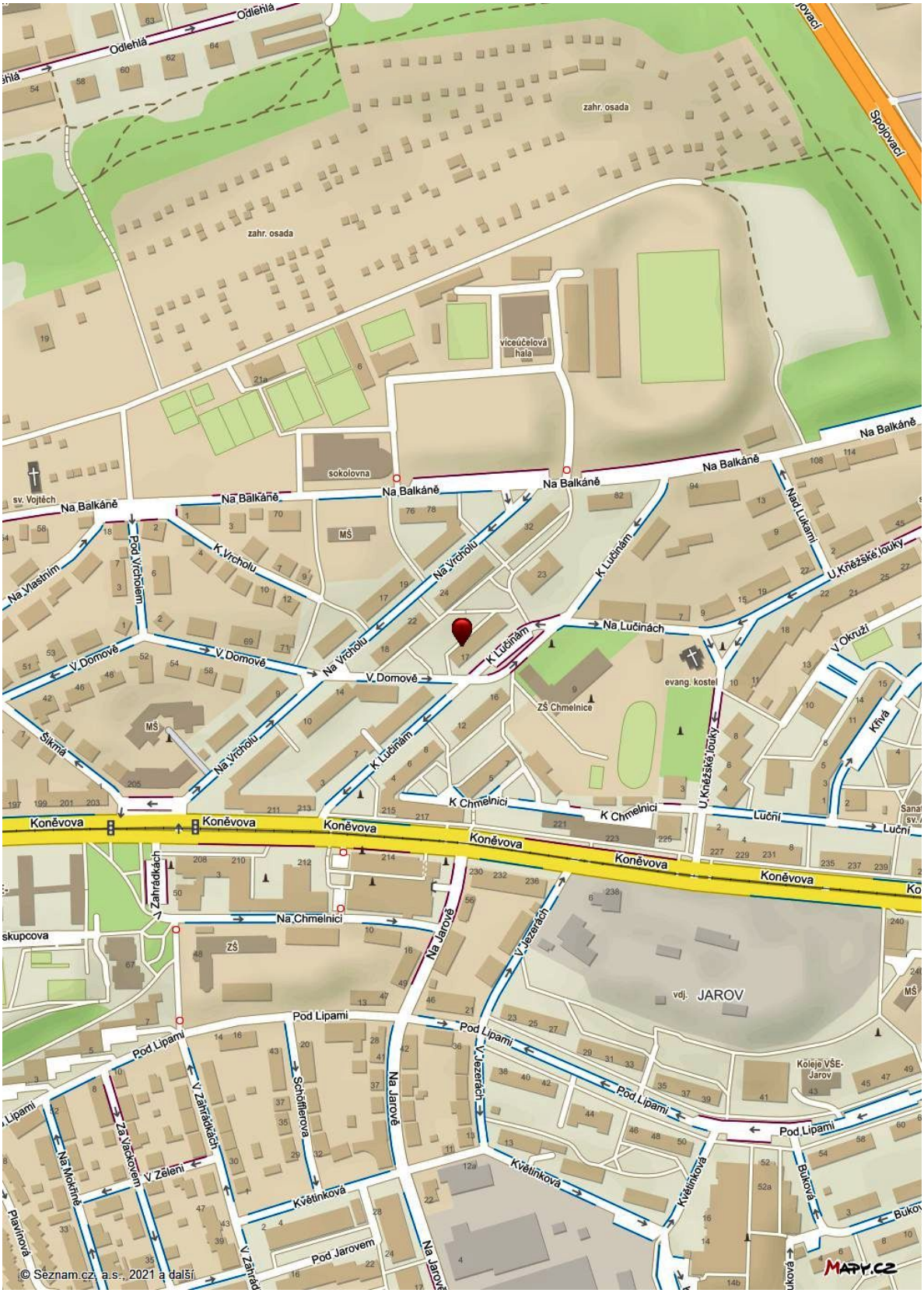
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1294-130/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11109 ze dne 15.7.2022	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10353 ze dne 15.7.2022	12
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality	1
Mapa části města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 15.12.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 7.12.2022	9
Cenová mapa Hl. města Praha	1

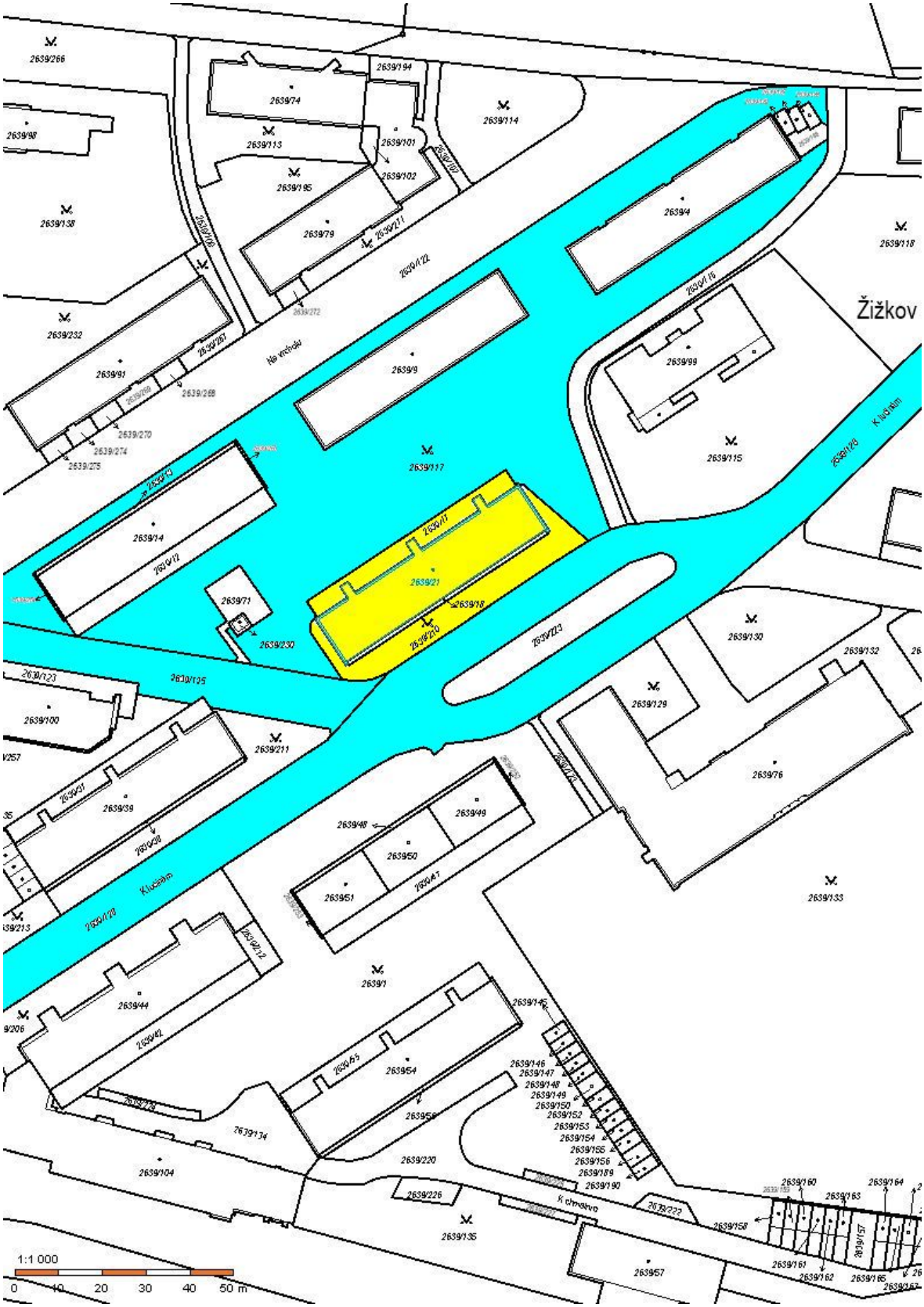
mapa oblasti



mapa lokality

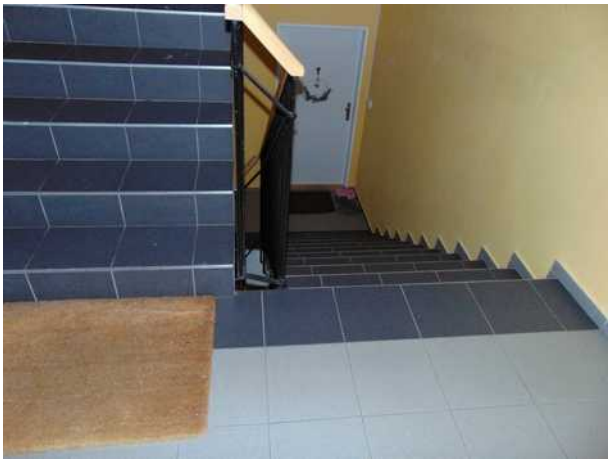


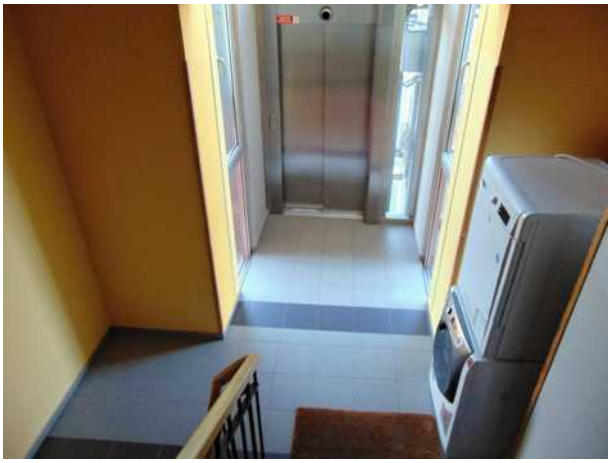
mapa části města

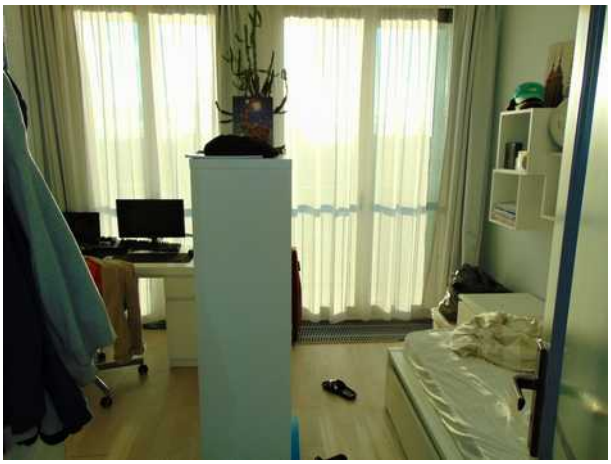


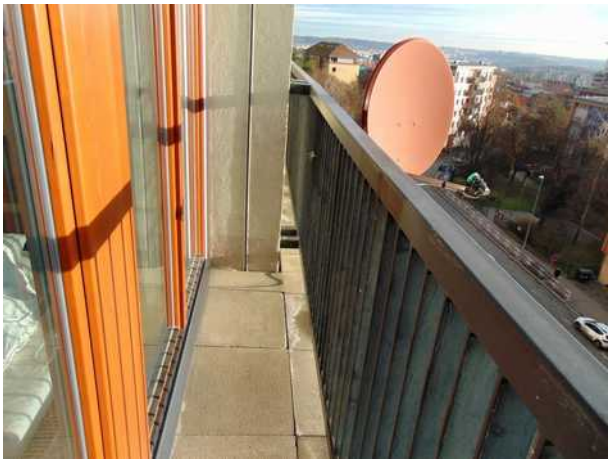
oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře

2467
ŽIŽKOV
PRAHA 3

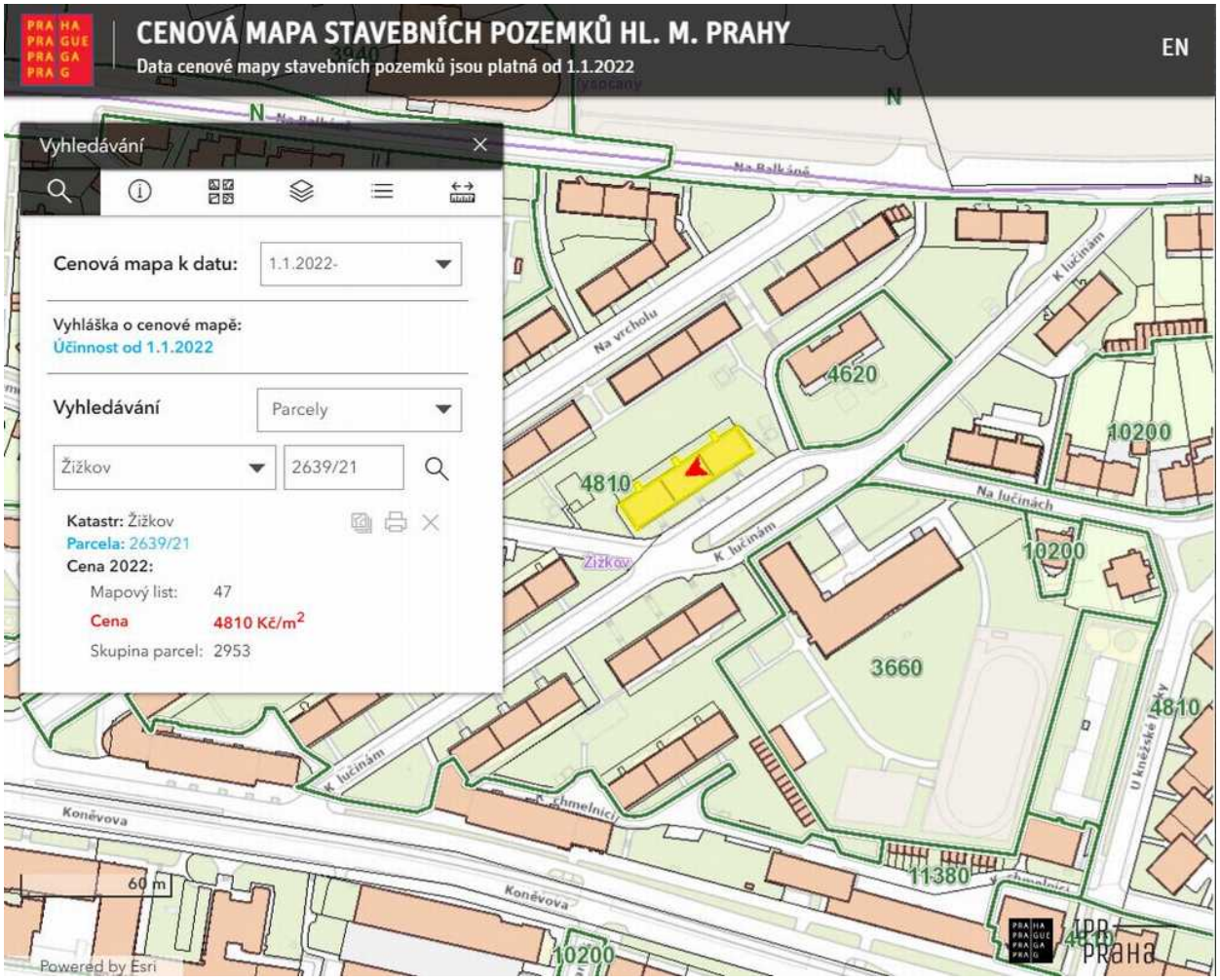








ORAC
DECOR



cenová mapa - parcela č. 2639/21