

ZNALECKÝ POSUDEK č. 6302 – 262 – 18

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

bytová jednotka č. 2737/303 ve 3.NP bytového domu č.p. 2737 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na nebytové jednotce č. 2737/2 v 1.PP bytového domu č.p. 2737 s příslušenstvím a s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech bytového domu č.p. 2737 a na pozemcích parc. č. 2325/6, 2325/1 a 2326/3 v katastrálním území Stodůlky, Praha 5

Majitel nemovitosti:

Acamar Invest s.r.o.

Smíchovská 2737/96, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Objednatel posudku:

Mgr. Michal Večeřa

Rašínova 103/2, 602 00 Brno

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092



Obvyklá cena nemovitosti:

7.000.000,- Kč

Datum místního šetření: 15.10.2018

Vypracováno ku dni: 15.10.2018

Tento posudek obsahuje 17 stran textu a 9 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.11.2018

Výtisk č. 1

Obsah posudku:

1. NÁLEZ	2
1.1. Znalecký úkol	2
1.2. Informace o nemovitosti	2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	3
1.4. Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5.2. Omezení vlastnického práva	3
1.6.1. Celkový popis obce	4
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	4-5
1.7. Podklady pro zpracování posudku	5
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	5-6
2. POSUDEK	6
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	6
2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné vyhlášky	6-11
2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti	11
2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	11-12
2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou	12-14
2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	14
3. ZÁVĚR	15-16
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	17

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 25.6.2018, LV 19741
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. Michala Večeři ze dne 10.7.2018 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 19741 a spoluvlastnický podíl na nemovité věci a jejím příslušenství zapsané na LV 18076

1.2. Informace o nemovitosti

- Bytová jednotka č. 2737/303 v domě č.p. 2737, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741 způsob využití: byt
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 9116/215994 na společných částech domu č.p. 2737 postaveného na pozemku parc. č. 2325/6 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741

- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 9116/215994 na pozemcích parc. č. 2325/6 o výměře 762m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 2325/1 o výměře 1221m², vedeného jako zahrada a pozemku parc. č. 2326/3 o výměře 6m², vedeného jako trvalý travní porost zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na nebytové jednotce č. 2737/2 v domě č.p. 2737, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741 způsob využití: garáž
- podíl ve výši id. 1/18 na spoluvlastnickém podílu ve výši id. 43985/215994 na společných částech domu č.p. 2737 postaveného na pozemku parc. č. 2325/6 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741
- Podíl ve výši id. 1/18 na spoluvlastnickém podílu ve výši id. 43985/215994 na pozemcích parc. č. 2325/6 o výměře 762m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 2325/1 o výměře 1221m², vedeného jako zahrada a pozemku parc. č. 2326/3 o výměře 6m², vedeného jako trvalý travní porost zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 15.10.2018 v 16.00 hodin. K místnímu šetření se kromě znalce dostavil zástupce majitele nemovitosti.
Nemovitost byla znalci zpřístupněna v plném rozsahu.

1.4. Dokumentace a skutečnost

K dispozici nebyla žádná projektové dokumentace, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření. Dostupné informace o velikosti bytu a technickém stavu domu a bytu byly zjištěny z podkladů objednatele posudku a z Prohlášení vlastníka domu.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.6.2018, LV 19741 pro katastrální území Stodůlky, Praha 5 je majitelem oceňované nemovitosti: bytové jednotky č. 2737/303 v bytovém domě č.p 2737 a výše uvedených spoluvlastnických podílů a spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce č. 2737/2:

Acamar Invest s.r.o., Smíchovská 2737/6, Stodůlky, 155 00, Praha 5

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je omezeno vlastnické právo k nemovitostem zástavním právem smluvním, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu a zahájením exekuce .

Podrobný přehled omezení vlastnického práva – viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)

1.6.1. Celkový popis obce

Stodůlky jsou katastrální území na západě Prahy, zahrnující historickou obec Stodůlky a množství nových čtvrtí, sídlištních i vilových. Jejich území je přibližně shodné s územím městské části Praha 13, sídlištní část Stodůlek tvoří Jihozápadní město. Menší část území na jihozápadě patří k městské části Praha – Řeporyje. V městské části je kompletní občanská vybavenost, vybudovaná infrastruktura, MHD včetně stanic metra a velmi dobré napojení na dopravní síť.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům č.p. 2737 se nachází v ulici Smíchovská na okraji městské části Praha 13 - Stodůlek. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, má jedno podzemní a 3-4 nadzemní podlaží.

Nosnou konstrukci domu tvoří železobetonový skelet s obvodovými cihelnými vyzdívkami a zateplením. Základy jsou rovněž betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy jsou železobetonové s rovným podhledem, střecha je plochá s živičnou krytinou.

Bytová jednotka č. 2737/303

Oceňovaný byt je veden jako 3+kk, skládá se z předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, 2 pokojů, chodby, koupelny a WC. K bytu patří sklepní koje v 1.PP a lodžie. Vybavení bytu je uvažováno jako standardní, podlahy dřevěné plovoucí a keramické dlažby, okna jsou dřevěná Euro se žaluziemi, dveře dřevěné náplňové.

V bytě je proveden rozvod vody, kanalizace a elektřiny. Teplá voda je připravována centrálně, vytápění je ústřední teplovodní centrální s radiátory v místnostech.

Technický stav domu je velmi dobrý, byl postaven v roce 2011. Technický stav oceňované bytové jednotky je rovněž velmi dobrý.

Bytová jednotka č. 2737/303 se skládá z:

předsíň	3,12 m ²
obývací pokoj	29,11 m ²
kuch. kout	5,75 m ²
pokoj 1	22,65 m ²
pokoj 2	15,46 m ²
chodba	5,73 m ²
WC	1,89 m ²
koupelna	5,75 m ²

Bytová jednotka č. 2737/303 **89,46 m²**

sklep	1,70 m ²
lodžie	4,53 m ²

Celková plocha bytu s příslušenstvím: 95,69 m².

Pro stanovení hodnoty bytu započteme lodžii a sklep ve výši 1/3 plochy, tj. 2,08m².

Celkem výměra pro výpočet: 91,54 m².

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. **POSUDEK**

2.1. **Oceňované nemovitosti – přehled**

a) Hlavní stavby

- Bytová jednotka č. 2737/303 včetně spoluvlastnického podílu ve výši id. 9116/215994 na společných částech domu č.p. 2737 a na pozemcích parc. č. 2325/1, 2325/6 a 2326/3
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na nebytové jednotce č. 2737/2 včetně příslušného podílu na spol. částech domu a na pozemcích

2.2. **Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné oceňovací vyhlášky**

Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka 2737/303 + podíl na NBJ 2737/2
Adresa předmětu ocenění: Smíchovská 2737/96
155 00 Praha 5
LV: 19741
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Stodůlky
Počet obyvatel: 1 280 508

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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovitost je zatížena nařízením exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výhodná poloha pozemku	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,230}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,364}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,181}$$

Bytová jednotka č. 2737/303

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 18
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 292,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	3,12 * 1,00 =	3,12 m ²
obývací pokoj:	29,11 * 1,00 =	29,11 m ²
kuchyňský kout:	5,75 * 1,00 =	5,75 m ²
pokoj:	22,65 * 1,00 =	22,65 m ²
pokoj:	15,46 * 1,00 =	15,46 m ²
chodba:	5,73 * 1,00 =	5,73 m ²
koupelna:	5,75 * 1,00 =	5,75 m ²
WC:	1,89 * 1,00 =	1,89 m ²
lodžie:	4,53 * 0,70 =	3,17 m ²
sklepní koje:	1,70 * 0,10 =	0,17 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		92,80 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, 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	1,00

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,965 = \mathbf{1,100}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,230}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 292,- Kč/m² * 1,100 = 47 621,20 Kč/m²

CBp = PP * ZCU * I_T * I_P = 92,80 m² * 47 621,20 Kč/m² * 0,960 * 1,230 = 5 218 247,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 218 247,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

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	2325/6	762	6 330,00	4 823 460,-
zahrada	2325/1	1 221	6 330,00	7 728 930,-
trvalý travní porost	2326/3	6	6 330,00	37 980,-
Cenová mapa - celkem		1 989		12 590 370,-
Pozemky - zjištěná cena				= 12 590 370,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky = 12 590 370,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 12 590 370,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 5 218 247,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 12 590 370,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 116 / 215 994

Hodnota spoluvlastnického podílu:

12 590 370,- Kč * 9 116 / 215 994 = 531 375,01 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 531 375,01 Kč

Bytová jednotka č. 2737/303 - zjištěná cena = 5 749 622,01 Kč

Nebytová jednotka č. 2737/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
monolitická betonová plošná

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	439,85 * 1,00 = 439,85 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	439,85 m²

Výpočet koeficientu K₄

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	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
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	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	9 198,-
Plná cena: 439,85 m ² * 9 198,- Kč/m ²	=	4 045 740,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 100 = 7,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 7,0 % / 100)	*	0,930
Nákladová cena C_{JN}	=	3 762 538,- Kč
Koeficient pp	*	1,364
Cena C_J	=	5 132 101,83 Kč

Nebytová jednotka č. 2737/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **5 132 101,83 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2325/6	762	6 330,00	4 823 460,-
zahrada	2325/1	1 221	6 330,00	7 728 930,-
trvalý travní porost	2326/3	6	6 330,00	37 980,-
Cenová mapa - celkem		1 989		12 590 370,-
Pozemky - zjištěná cena				= 12 590 370,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky = 12 590 370,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 12 590 370,- Kč

Nebytová jednotka č. 2737/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 5 132 101,83 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 12 590 370,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 43 985 / 215 994

Hodnota spoluvlastnického podílu: 12 590 370,- Kč * 43 985 / 215 994 + 2 563 901,89

Nebytová jednotka č. 2737/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 7 696 003,72 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 18

Nebytová jednotka č. 2737/2 - zjištěná cena = 427 556,-Kč

1. Bytová jednotka č. 2737/303	5 749 620,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	5 218 247,- Kč
1.2. Pozemky	531 375,01 Kč
	5 749 620,- Kč
2. Nebytová jednotka č. 2737/2	427 560,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	285 116,77 Kč
2.2. Pozemky	142 438,99 Kč
	427 560,- Kč

Výsledná administrativní cena nemovitosti: 6.177.180,- Kč

2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti

Výsledná věcná hodnota nemovitosti: nestanovena

2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být

aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Pro ocenění nemovitosti výnosovou metodou byly odhadnuty výnosy dle obvyklého nájemného v místě. Předpokládaný nájem oceňované bytové jednotky+ podílu na NBJ by se mohl pohybovat kolem cca 22.000,- Kč/měsíčně.

Z pohledu objektivního posouzení rizika pronajmutí během celého roku jsem odhadnul riziko nepronajmutí na 10%.

Provozní náklady (daň z nemovitosti, pojištění, opravy, úklid atd) jsem odhadnul ve výši 1.300,- Kč/měsíc, tj. 15.600,- Kč/rok.

Pro výpočet výnosové hodnoty jsem použil míru kapitalizace ve výši 4,5%.

Provozní výnos:	264.000,- Kč/rok
Riziko nepronajmutí 10%:	26.400,- Kč/rok
Provozní výnos s rizikem pronajmutí:	237.600,- Kč/rok
Provozní náklad:	15.600,- Kč/rok
Zisk:	222.000,- Kč/rok
Míra kapitalizace:	4,5%

Výpočet výnosové hodnoty: $222.000,- / 4,5\% \times 100 = 4.933.333,- \text{ Kč}$

Hodnota nemovitosti výnosovou metodou (po zaokrouhlení): 4.950.000,- Kč.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: 4.950.000,- Kč

2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (bytové jednotky) v Praze 5 Stodůlkách v okolí ulice Smíchovská pro ocenění bytu srovnávací metodou.

Příklad 1

Prodej, bytová jednotka 3+kk + balkon + sklep

Nabídková cena: 5.990.000,- Kč

Cena za 1m² užitné plochy: 73.049,- Kč

Užitná plocha: 82m²

Adresa: Rotavská, Praha 5

Budova: žel.bet + cihla, byt ve 3.NP

Stav domu: velmi dobrý, 2009

Stav bytu: velmi dobrý



Parkování: 1x park. stání v garážích

Příklad 2

Prodej, bytová jednotka 3+kk + terasa
Nabídková cena: 7.600.000,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 96.202,- Kč
Užitná plocha: 79m²
Adresa: Svitákova, Praha 5
Budova: žel.bet + cihla, byt v 6.NP
Stav domu: velmi dobrý, 2012
Stav bytu: velmi dobrý
Parkování: negarantované na ulici



Příklad 3

Prodej, bytová jednotka 3+kk + lodžie 4,1m² + sklep 3,1m²
Nabídková cena: 6.890.000,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 89.481,- Kč
Užitná plocha: 77m²
Adresa: Jeremiášova, Praha 5
Budova: žel.bet + cihla, byt v 6.NP
Stav domu: velmi dobrý, 2010
Stav bytu: velmi dobrý
Parkování: 1x park. stání v garážích



Příklad 4

Prodej, bytová jednotka 4+kk + 2x lodžie +3 m²
Nabídková cena: 7.990.000,- Kč
Cena za 1m² užité plochy: 85.000,- Kč
Užitná plocha: 94m²
Adresa: Raichlova, Praha 5
Budova: žel.bet.+ cihla, byt ve 3.NP
Stav domu: velmi dobrý
Stav bytu: novostavba
Parkování: 1x garáž + 1x parkování



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, vybavením, napojením na inženýrské sítě, velikostí pozemků atd.

Název	Jednotková nabídková cena Kč/m ²	Koef. redukce	Jednotková cena (JC) po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	L	Jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m ²
BJ Rotavská Praha 5	73.049,-	0,95	69.397,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	73.049,-
BJ Svitákova Praha 5	96.202,-	0,90	86.582,-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,10	1,05	82.459,-
BJ Jeremiášova Praha 5	89.481,-	0,90	80.533,-	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	76.698,-

BJ Raichlova Praha 5	85.000,-	0,95	80.750,-	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,10	73.409,-
Celkem Kč											305.615,-	
Průměr v Kč											76.404,-	
max Kč											82.459,-	
min Kč											73.049,-	

Koeficient redukce – snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na užitnou plochu
- K3 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K4 koeficient úpravy na podmínka parkování
- K5 koeficient úpravy na celkový stav
- K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice atd)
- K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

L index odlišnosti $L = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 76.404,- Kč/m²

Užitná plocha bytu (lodžie + sklep – započítáno 1/3): 91,54 m²

Hodnota BJ č. 2737/303: 91,54m² * 76.404,- Kč/m² = 6.994.022,- Kč
(včetně podílu na NBJ č. 2737/2)

Hodnota bytové jednotky srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 7.000.000,- Kč

Hodnota nemovitosti srovnávací metodou 7.000.000,- Kč

2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění bytové jednotky č. 2737/303 včetně spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce č. 2737/2 v domě č.p. 2737 a spoluvlastnického podílu ve výši id. 9116/215994 na společných částech domu č.p. 2737 v katastrálním území Stodůlky, Praha 5 byly použity tyto metody:

Administrativní cena nemovitosti	6.177.180,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	nestanovena
Výnosová hodnota nemovitosti	4.950.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	7.000.000,- Kč

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. Michala Večeři ze dne 10.7.2018 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 19741 a spoluvlastnický podíl na nemovité věci a jejím příslušenství zapsané na LV 18076

- Bytová jednotka č. 2737/303 v domě č.p. 2737, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741 způsob využití: byt
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 9116/215994 na společných částech domu č.p. 2737 postaveného na pozemku parc. č. 2325/6 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 9116/215994 na pozemcích parc. č. 2325/6 o výměře 762m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 2325/1 o výměře 1221m², vedeného jako zahrada a pozemku parc. č. 2326/3 o výměře 6m², vedeného jako trvalý travní porost zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741
- Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na nebytové jednotce č. 2737/2 v domě č.p. 2737, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741 způsob využití: garáž
- podíl ve výši id. 1/18 na spoluvlastnickém podílu ve výši id. 43985/215994 na společných částech domu č.p. 2737 postaveného na pozemku parc. č. 2325/6 zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741
- Podíl ve výši id. 1/18 na spoluvlastnickém podílu ve výši id. 43985/215994 na pozemcích parc. č. 2325/6 o výměře 762m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 2325/1 o výměře 1221m², vedeného jako zahrada a pozemku parc. č. 2326/3 o výměře 6m², vedeného jako trvalý travní porost zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) pro obec Praha, katastrální území Stodůlky na listu vlastnictví č. 19741

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- bytová jednotka (bytový dům) se nachází v obytné zástavbě městské části Praha 13 – Stodůlkách

- docházková vzdálenost do nákupních center
- MHD nedaleko od domu
- dobrý technický stav domu (dům z roku 2011)

Záporné vlivy

- nemovitost je zatížena zástavním právem a zahájením exekuce
- problematické parkování u domu

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

Obvyklá cena výše uvedených nemovitostí: 7.000.000,- Kč

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti pozemků a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu bytové jednotky č. 2737/303 ve 3.NP bytového domu č.p. 2737 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na nebytové jednotce č. 2737/2 v 1.PP bytového domu č.p. 2737 s příslušenstvím a s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech bytového domu č.p. 2737 a na pozemcích parc. č. 2325/6, 2325/1 a 2326/3 v katastrálním území Stodůlky, Praha 5 na:

7.000.000,- Kč

Slovy: sedm milionů korun českých

V Praze, 12.11. 2018

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

4. **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6302 - 262 - 18 znaleckého deníku.

Z
n
a
l
e
č
n
é

a

n
á
h
r
a
d
u

n
á
k
l
a
d
ů

ú
č
t
u
j
i

d
o
k
l
a
d
e
m

č
.

1
2