

Z tabulky, kam vstupují jednotkové ceny jednotlivých funkčních ploch, činí prostý součet jednotek celkem 49,785 mil. Kč. Tato částka však nepředstavuje hodnotu souboru, jelikož ten by měl být posuzován jako celek, který při rozprodeji bude zatížen náklady (realitní činnost, právní náklady), časem spojeným s rozprodejem a tedy i očekávaným ziskem prodávajícího. Se souborem jednotek jsou spojena vyšší rizika než s prodejem jedné jednotky.

Z popsané úvahy byla stanovena výše diskontu a náklady, které byly od prostého součtu jednotek odečteny.

Tabulka č. 31 – Stanovení výsledné hodnoty souboru jednotek porovnávací metodou

Diskont za prodej souboru		
součet hodnot jednotek (Kč bez DPH)		49 785 724 Kč
Předpoklad doby prodeje (roky)	předpoklad 6 měsíců	0,50
Diskontní faktor	$DF = 1/(1+KM)^{\text{doba prodeje}}$	0,9754
Náklady s prodejem (realitní servis, právní servis)		- 1 493 572 Kč
očekávaný zisk		5%
		- 2 489 286 Kč
Porovnávací hodnota		44 600 000 Kč

Porovnávací hodnota souboru jednotek (podíl id. 1/1) 44.600.000 Kč

Samostatně byla oceněna bytová jednotka č. 493/7, která je na rozdíl od uvedeného souboru nebytových jednotek (které budou oceněny spol. podílem ve výši id. 1/2) vlastněna 100%.

Ocenění této jednotky o rozloze uváděné 103,8 m² je provedeno porovnávacím způsobem na základě realizovaných prodejů, jak uvádí tabulka dále. Znalec opakovaně upozorňuje, že do této jednotky neměl přístup a její stavebně-technický stav a vybavení předpokládá na základě stáří budovy a obvyklého standardu doby pořízení. V podkladech pro ocenění od paní Švancarové je uvedeno, že byt je s terasou. Tuto skutečnost nemohl Znalec ověřit, jelikož do předmětné jednotky nevstoupil, nicméně na základě listiny prohlášení vlastníka, tento byt terasou nedisponuje.

Jednotka č. 493/7 je byt 3 + kk, umístěný v 6. nadzemním podlaží budovy
Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 103,80 m².

Jednotka č. 493/7 se skládá z:

chodba	11,00 m ²
chodba	14,74 m ²
koupelna	7,80 m ²
WC	3,26 m ²
pokoj	14,25 m ²
obývací pokoj + kk	25,24 m ²
ložnice	14,03 m ²
šatna	6,42 m ²
komora	3,00 m ²
sklep	4,06 m ² (1. PP)

Zdroj: výřez z Prohlášení vlastníka Křenová 73

Tabulka č. 32 – Stanovení hodnoty jednotlivých jednotek

	typ	číslo jednotky	adresa	datum zápisu do KN	výměra	JC (Kč/m ²)	Ověření informací z KN Kupní cena (Kč)	vývoj trhu - index	Úprava tech. stav koef.	koef. velikosti	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)
Srovnávané	byt	533/141	Křenová 533/69b	7.9.2021	102	97 549	9 950 000	97 549	1,05	0,95	97 305
	byt	235/4	Křenová 235/68	14.9.2021	104	81 731	8 500 000	81 731	1,05	0,95	81 527
	byt	149/9	Tržní 149/6	15.3.2022	84	86 595		-	1,00	1,00	84 863
	byt	151/6	Tržní 151/6	16.3.2022	78	88 462		-	1,00	1,00	85 808
	byt	478/94	Zderadova 478/2	25.1.2022	73	85 734	6 250 000	85 616	1,00	1,03	85 657
	byt	1261/107	Klíčova 1261/2c	18.2.2022	64	100 000		-	1,00	1,00	95 000
Oceňovaný byt 3+kk		493/7	Křenová 493/73		103,8		Výsledná hodnota		zaokr.	9 200 000	88 360
							bez 15% DPH			8 000 000	76 835

Porovnávací hodnota bytu činí 8.000.000 Kč