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: 18931-1682/2018

O ceně nemovité věci - jednotky č. 597/18 v budově č.p. 597, 598, příslušející k části obce Střední Předměstí, na pozemku p.č. St. 3581, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 581/19489, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10996 a listu vlastnictví č. 5849, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov.

Objednavatel posudku: Oknorealit s.r.o.
Žerotínovo nám. 641/15
750 02 Přerov
IČ: 28614992

Účel posudku: Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro potřebu dražby

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.12.2018 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
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 13.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovité věci - jednotky č. 597/18 v budově č.p. 597, 598, příslušející k části obce Střední Předměstí, na pozemku p.č. St. 3581, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 581/19489, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10996 a listu vlastnictví č. 5849, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov.

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 přikládaná 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 6.12.2018 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 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 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.12.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a uživatele předmětu ocenění, pana Josefa Šida.

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 10996, pro k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem, dne 7.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 6.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na 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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, 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:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Trutnov
Katastrální území: Trutnov (769029)

List vlastnictví číslo: 10996

Vlastník:

Assets MGM s.r.o., Podbabská 865/14, Bubeneč, 16000 Praha 6

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 597/18 v budově č.p. 597, 598, příslušející k části obce Střední Předměstí, na pozemku p.č. St. 3581, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 581/19489, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10996 a listu vlastnictví č. 5849, vše v k.ú. Trutnov, obec Trutnov, okres Trutnov, která se nachází v VI. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného,

typového, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Lnářská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2574, který je ve vlastnictví Města Trutnov a dále přes pozemek p.č. 2843/2, který je ve vlastnictví Společenství vlastníků Lnářská č.p. 597 a 598 v Trutnově. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1978. V roce 2011 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena oprava výtahu a střešní krytiny a původní okna byla vyměněna za nová včetně parapetů. V roce 2015 byla provedena rekonstrukce stoupaček.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2014 byla provedena částečná renovace jednotky, při které bylo pořízeno nové sociální zařízení a vybavení kuchyně, byly z části položeny nové podlahy a obklady a bylo provedeno zasklení lodžie. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

6. Obsah znaleckého posudku

I. Pozemek

1) Pozemky
   a) Pozemek

II. Byt

1) Byt
   a) Jednotka č. 597/18
2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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)	II. Bez vlivu	0,00
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	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 1{,}000$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
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	III. Okrajové části obce	–0,05
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

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}000$

Ocenění

I. Pozemek

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trutnov
Název okresu: Trutnov
Základní cena pozemku: ZC = 609,– Kč/m^2
Index trhu: $I_T = 1{,}000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = 1{,}000$

Index polohy: $I_P = 1{,}000$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 1,000**

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří
Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 609,0000 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 3581	Zastavěná plocha a nádvoří	420	255 780,–

Pozemek – zjištěná cena: **255 780,– Kč**

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 597/18 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

	Plocha [m^2]		
Název	celková	koef.	započítaná
kuchyně	11,91	1,00	11,91
pokoj	20,53	1,00	20,53
pokoj	14,32	1,00	14,32
chodba	8,63	1,00	8,63
koupelna	2,54	1,00	2,54
WC	0,97	1,00	0,97
lodžie	3,00	0,70	2,10
sklepní kóje	4,53	0,10	0,45
	66,43		**61,45**

Určení základní ceny za m^2 dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Trutnov
Počet obyvatel: 30 680
Základní cena (ZC): 13 863,– Kč/m^2

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	–0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1978
Stáří stavby (*y*): 40
Koeficient pro úpravu (*s*): 0,800

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10}$): 0,720

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 9 981,36 Kč/m^2
Index trhu (I_T): 1,000
Index polohy (I_P): 1,000
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:
CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 61,45 × 9 981,36 × 1,000 × 1,000 = **613 354,57 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	255 780,– Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	581 / 19 489		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	7 625,23 Kč		
			+	7 625,23 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			**=**	**620 979,80 Kč**

Jednotka č. 597/18 – zjištěná cena: **620 979,80 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ 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 nemovitost, 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 segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

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

1) Byt 2+1, ul. Tkalcovská

Byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 59 m^2, který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci. K bytu náleží 2x sklep. Dům je v původním stavu.

Nabídková CENA: 1 490 000,- Kč

2) Byt 2+kk, ul. Československé armády

Byt 2+kk v osobním vlastnictví o výměře 59 m^2, který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po celkové rekonstrukci (rozvody, vytápění, zdroj TV, soc. zázemí, podlahy a další). K bytu náleží sklep, kůlna a půdní prostor.

Nabídková CENA: 1 660 000,- Kč

3) Byt 1+1, ul. Československé armády
Byt 1+1 (původní 2+1) v osobním vlastnictví o výměře 53 m^2, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po celkové rekonstrukci (sociální zázemí, podlahy, kuch. linka vč. vybavení, snížené stropy). K bytu náleží sklep a půdní prostor.
Nabídková CENA: 1 729 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové 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 přirážek 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 „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- bytová jednotka s lodžií
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- omezené parkovací možnosti v místě
- horší docházková vzdálenost do centra města
- sociální zázemí v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka,** 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 je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 2+1, ul. Tkalcovská	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,– Kč
Množství (M):	59,00 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,05
$K_{stav\ budovy}$:	0,95
$K_{stav\ bytu}$:	0,90
$K_{vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,00
$K_{typ\ vlastnictví}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	25 573,26 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+kk, ul. Československé armády	
Výchozí cena (VC):	1 660 000,– Kč
Množství (M):	59,00 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,05
$K_{stav\ budovy}$:	0,95
$K_{stav\ bytu}$:	1,05
$K_{vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,00
$K_{typ\ vlastnictví}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	24 420,87 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 1+1, ul. Československé armády	
Výchozí cena (VC):	1 729 000,– Kč
Množství (M):	53,00 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,05
$K_{stav\ budovy}$:	0,95
$K_{stav\ bytu}$:	1,10
$K_{vybavení\ bytu}$:	1,05
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,05
$K_{typ\ vlastnictví}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	24 515,58 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav\ budovy} \times K_{stav\ bytu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{umístění\ v\ domě} \times K_{typ\ vlastnictví} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m^2:		24 420,87 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 (∑ (JC × V) / ∑ V):		24 836,57 Kč
Maximální jednotková cena za m^2:		25 573,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		24 840,– Kč
Jednotkové množství:	×	66,43 m^2
Porovnávací hodnota:	=	1 650 121,20 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 650 000,– 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 nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu průměrná 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 **průměrně 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

Cena bytů podle cenového předpisu	**620 980,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**1 650 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	**0,– Kč**

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 650 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetpadesáttisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv, zástav a úvěrů.

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 13.12.2018

.....

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

Ing. Štěpán Orálek
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. 18931-1682/2018 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy