

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1589 186/2007

o ceně obvyklé bytu v osobním vlastnictví č. 2735/27 včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu na budově č.p. 2735 a pozemích parc.č. 1500, 1501, 1502, vše v obci Praha 5, k.ú. Smíchov, ul. Xaveriova

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková
Poděbradova 41
702 00 Ostrava

Účel posudku:

podklad pro exekuční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb. dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 9.9.2007 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchdol
tel.: 777196035, 220920525
e-mail: molacek@molacek.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 24.9.2007

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem tohoto posudku je zjištění ceny obvyklé, a to bytu v osobním vlastnictví č. 2735/27 včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu na budově č.p. 2735 a pozemcích parc.č. 1500, 1501 a 1502, vše v obci Praha 5, k.ú. Smíchov, ul. Xaveriova

Tento znalecký posudek navazuje na posudek č. 1399 240-2/2006 ze dne 29.12.2006. V původním posudku byla nemovitost oceněna ke dni 19.12.2006.

Znaleckým úkolem tohoto posudku je aktualizace původního posudku. Původní znalecký posudek, resp. jedna jeho část, přestala být záhy v lednu 2007 platná, neboť došlo ke změně cenového předpisu. Dle cenového předpisu byla provedena jedna z oceňovacích metod.

Neexistuje žádný jednoznačný předpis, jak zjistit cenu obvyklou. Cena obvyklá je definována v zákoně 151/97Sb, §2, odst. 1), kde se píše: *Majetek a služba se oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování...*

V odst. 3 téhož paragrafu je pak následuje: *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Při oceňování nemovitostí je tedy ustálená praxe, že se při zjišťování ceny obvyklé, postupuje variantním způsobem, a to, že se zjišťují různé hodnoty nemovitostí.

V původním posudku byla vybrána metoda výnosová, metoda porovnávací a metoda dle cenového předpisu Největší váhu při stanovení ceny obvyklé má metoda porovnávací Ostatní metody spíše doplňují a upřesňují hodnotu nemovitostí zjištěnou porovnávací metodou. Metoda výnosová posuzuje nemovitost z hlediska ekonomického, tedy za kolik je, příp. by byla pronajmuta, tedy jaký výnos by nemovitost přinesla. Je zřejmé, že je řada nemovitostí, které se nestaví vysloveně za účelem pronájmu, ale z jiného důvodu. Třeba za účelem rodinného bydlení. Proto také hodnota zjištěná výnosovou metodou v těchto případech nebývá rozhodující, ale ovlivňuje určitým způsobem cenu nemovitostí. Metoda dle cenového předpisu je metoda, která dává určité dobré výsledky, ale je nutno zdůraznit, že se jedná o metodu administrativní. Hlavním posláním této metody jsou zejména důvody daňové, slouží zejména pro finanční úřady jako podklad pro vyměření daně z převodu nemovitostí.

Toto mé výše uvedené tvrzení bych chtěl opřít např. o nález ústavního soudu v případě vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. z. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998, kde se uvádí:

„Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely.

S ohledem na výše uvedené zjištění má proto i cena dle cenového předpisu v původním posudku pouze **informativní charakter**, nemá tedy zásadní vliv na cenu obvyklou

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Byt v osobním vlastnictví č. 2735/27
Adresa nemovitosti: Xaveriova 2735
Praha 5
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Praha 5
Obec: Praha
Katastrální území: Smíchov
Počet obyvatel: 1 181 610
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 050,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti, tedy vnitřní prohlídka, bytu nebyla provedena

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Praha - město, list vlastnictví č. 3116 pro k.ú. Smíchov, ze dne 7.12.2006 (dům + pozemky)
- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Praha - město, list vlastnictví č. 6027 pro k.ú. Smíchov (byt)
- smlouvy o převodu bytové jednoty do vlastnictví člena družstva mezi družstvem Bytový dům Xaveriova 2735 (převádějící) a panem Jaroslavem Vrbou (strana nabývající), ze dne 30.3.2003
- informace získané z archivu stavebního úřadu Praha 5
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy ro rok 2007
- informace sdělené likvidátorem firmy TVAR-KOM s.r.o. panem Edlem
- aktuální výpisy z webových stránek realitního serveru „reality cz“, resp. „sreality cz“ o prodeji obdobných nemovitostí v dané lokalitě a o prodeji pozemků v dané lokalitě
- ověřená fotokopie z archivu katastrálního úřadu o převodu porovnatelné bytové jednoty č. 2735/17 v ulici Xaveriona, Praha 5, ze dne 28.12.2006
- původní znalecký posudek č. 1399 240-2/2006, ze dne 29.12.2006
- skutečnosti a rozměry zjištěné při místním šetření

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů, částečná projektová dokumentace budovy předložena pracovníci archivu stavebního úřadu Praha 5. Vnitřní prohlídka bytu nebyla ani přes opakovanou žádost znalcem na majitele bytu pana Vrba provedena. Majitel bytu pan Vrba odmítl spolupracovat se znalcem.

Pozn. Dle nabývacího dokladu má být předmětem ocenění i sklep č. 2735/28. Toto označení nekoresponduje s označením dle výpisu z KN, resp. se jedná nejspíš o vnitřní interní označení. Jednotka č. 2735/28 dle výpisu z KN je bytová jednotka, vlastník pan Rektorys. Proto sklep v 1. PP nesoucí označení č. 2735/28 je pro účely ocenění vzat jako příslušenství k bytu a je oceněn spolu s bytovou jednotkou č. 2735/27

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je mezonetová bytová jednotka v bytovém domě v Praze 5 Smíchově, ul. Xaveriova. Přístup je z místní zpevněné komunikace. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Dům je situován ve svahu s jižní orientací. Ke každému bytu patří balkon, terasa či obojí.

Lokalita, v které se nemovitost nachází, je lokalitou žádanou, ceněnou, relativně blízko centra.

7. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsoby ocenění

Cena obvyklá je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jak předmětu prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu 151/97Sb o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Obecně je používán a nikde nedefinován termín cena tržní. Obvyklá cena - tržní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty odlišovat. Např. v případě nutnosti rychlého prodeje (např. na základě usnesení soudu, nutnosti získání okamžité hotovosti apod) se jedná o tzv. cenu v tísní, a skutečná prodejní cena může být výrazně nižší

Zjištění ceny obvyklé, tedy ocenění je provedeno variantním způsobem. Jsou použity tři metody:

- aplikace oceňovacího předpisu 76/2007 Sb
- výnosová metoda
- porovnávací metoda obdobných nemovitostí na trhu

a) Cenový předpis pro rok 2007

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je byl vytvořen pro stanovení ceny bytů v osobním vlastnictví a zde je přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají, velkým krokem v tomto směru je soubor koeficientů prodejnosti k_p , které ve členění po okresech, v každém okrese pak podle velikosti obcí a u všech ještě ve členění podle druhu objektů uvádějí, kolikrát levněji nebo draž se nemovitosti prodávají oproti ceně zjištěné nákladovým způsobem. Koeficienty jsou zjišťovány statistickým úřadem ze zpráv finančních úřadů, které k tomu zpracovávají přiznání k dani z převodu nemovitostí, v němž je uvedena jak cena podle cenového předpisu, tak cena sjednaná. Dalším velkým krokem při zpřesňování výpočtu cen bytů dle cenového předpisu, je tzv. porovnávací způsob. Ceny bytů nové výstavby nebo byty v centru měst na základě této nové metodiky již velmi odpovídají cenám obvyklým (tržním). Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platí z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné, nicméně bude zde třeba zřejmě ještě rozdělit některá města, resp. okresy na drobnější oblasti podle atraktivity prodeje nemovitostí.

Cenový předpis pro ocenění bytů v roce 2007 vychází ze tří základních kritérií. 1. podlahová plocha místností, 2. dvacetdvakriteriálních znaků porovnávací metody, 3. opotřebením (technické, ale i morální). Technické opotřebením nemá ve většině případů u bytů v Praze výrazný vliv na cenu obvyklou, a to i u domů starších, a zejména v dobré lokalitě. Existují čtyři stupně opotřebením: 1. neovlivňující cenu, 2. snižující cenu částečně zpravidla v rozsahu 10-25%, 3. snižující cenu středně v rozsahu 25-50%, 4. snižující cenu výrazně v rozsahu nad 50%.

Ceny bytů dle cenového předpisu přímo úměrně závisí na podlahové ploše, tedy čím větší plocha bytu, tím větší cena bytu. Tato zásada ve skutečnosti ale ne zcela přesně platí, resp. neplatí zde lineární úměra. Čím menší byt, tím je cena za jeden m^2 podlahové plochy větší.

Z tohoto důvodu lze cenu bytu zjištěnou dle současně platného cenového předpisu považovat za přiměřenou a zvolený postup jako jednu z variantních metod.

b) Výnosová metoda:

Další metodou pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je výnosová hodnota nemovitosti. Výnosová hodnota se užívá u nemovitostí, které jsou pronajaty, tedy přináší nějaký zisk, výnos. Známe-li nebo odhadneme-li průměrný měsíční příjem z pronájmu této nemovitosti v daném čase a místě, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti použít.

Definice výnosové hodnoty nemovitosti je taková, že je to jistina, kterou při uložení do banky a stanovené úrokové sazbě, přinese výnos ve formě úroků, který je stejný jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, t. j. včetně pozemku a příslušenství.

c) Porovnávací hodnota:

Jako porovnávací nemovitosti byly vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „reality.cz” nemovitosti, které svou velikostí, typem a lokalitou odpovídají přibližně oceňované nemovitosti

B. Posudek

a) Cenový předpis pro rok 2007

Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka

a) Pozemky

a₁) Pozemek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a₁) Pozemek - § 27 - § 31

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1501	1 183,00	3 650,00	4 317 950,-
ostatní plocha	1500	1 304,00	3 650,00	4 759 600,-
ostatní plocha	1502	198,00	3 650,00	722 700,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				9 800 250,-

Pozemek - zjištěná cena

= 9 800 250,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

b₁) Bytová jednotka - § 26

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2735/27 o velikosti 3 + 1 včetně příslušenství a podílu na společných částech budovy č.p. 2735 a příslušných pozemcích. Jedná se o mezonetový byt umístěný ve 2. PP a 3. PP domu při číslování z ulice Xaveriova. Při pohledu z dolní ulice, tedy ulice Na Pláni, se byt nachází v 1, resp. 2. N. Bytový dům byl postaven v roce 1975 (tedy část A, a to na základě povolení k užívání stavby ze dne 9.9.1975, č.j. Výst Sm.čk.150-3011/75Šp, resp. v roce 1976, část B, ze dne 7.12.1976 (č.j. Výst Smp 1500-15028/76-Ko, vydané stavebním úřadem ONV Praha 5) Dům je terasový umístěný ve svahu s jižní orientací. Přístup je z místní komunikace. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění centrální, původní kotelna v roce 1992 přestavěna na kotelnu plynovou. V roce 1994 byla provedena rekonstrukce vodovodní přípojky.

Dům je zděný s plochou střechou. Fasáda břizolitová, vnitřní omítky vápenné štukové. Okna dřevěná zdvojená. Provedeny keramické obklady stěn koupelny, WC, na podlaze dlažby. Krytina podlah v obytných místnostech dubové vlysy. Orientace oken jižním směrem

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka oceňovaného bytu, má se za to, že vybavení bytu je standardní, byt je průběžně udržován.

Dispoziční řešení: předsíň, pokoj, kuchyň, jídelní kout, hala, ložnice, ložnice, koupelna, 2 * WC, komora, spíž, sklep, (mimo byt)

Dům se nachází v žádané lokalitě. Dům je atypický, byty jsou mezonetové. V době výstavby se jednalo o nadstandardní družstevní výstavbu. Lokalita i dispozice má i v dnešní době stále výrazný vliv na cenu bytu, a to směrem nahoru. Vnitřní vybavení, příp. zhoršená údržba bytu (pozn. nelze posoudit, nebyla znalcem provedena vnitřní prohlídka), nemá zásadní vliv na celkovou cenu bytové jednotky

Pozn: Od 1.1.2007 platí nový cenový předpis, a to vyhláška 617/2007Sb. Koeficienty ve vyhlášce byly upraveny a to tak, aby oddělily od sebe ceny nových nemovitostí a ceny nemovitostí starších. Ale pravidlo, že cenu nemovitosti určuje zejména lokalita, toto pravidlo platí pořád. Stále zůstává na subjektivním názoru znalce, resp. jeho zkušenostech, jak zohlední poměr technického a morálního opotřebení nemovitostí. S tohoto pohledu lze opět tuto metodou použít pouze jako jednu z metod, tedy metodu informativní.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Praha 5
Technické a morální opotřebení:	neovlivňující cenu
Základní cena ZC (příloha č. 17):	37 143,- Kč/m ²
Koeficient cenového rozpětí (K _{CR}):	0,2500

Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

předsíň:	=	4,98 m ²
pokoj:	=	22,53 m ²
kuchyň:	=	6,32 m ²
jídelní kout:	=	6,07 m ²
hala:	=	11,55 m ²
ložnice:	=	12,69 m ²
ložnice:	=	12,53 m ²
koupelna:	=	3,28 m ²
WC:	=	1,32 m ²
WC:	=	1,25 m ²
komora:	=	4,23 m ²
spíž:	=	0,56 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:	=	87,31 m ²
Podlahové plochy balkónů:		
balkon:	=	4,68 m ²
Podlahové plochy balkónů - celkem:	=	4,68 m ²
Podlahové plochy teras a sklepů:		
sklep:	=	3,54 m ²
terasa:	=	9,35 m ²
Podlahové plochy teras a sklepů - celkem:	=	12,89 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	87,31 m ²
Započítaná podlahová plocha balkónů:	4,68 m ² * 0,17	= 0,80 m ²
Započítaná podlahová plocha teras a sklepů:	12,89 m ² * 0,10	= 1,29 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	89,40 m²

Výpočet koeficientů cenového porovnání:

Koeficient	Vztah	Hodnota
Koeficient K _{CPn} pro I. kvalitativní pásmo	KCP _I = 1 - KCR	0,7500
Koeficient K _{CPn} pro II. kvalitativní pásmo	KCP _{II} = 1 - (KCR / 2)	0,8750
Koeficient K _{CPn} pro III. kvalitativní pásmo	KCP _{III} = 1	1,0000
Koeficient K _{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo	KCP _{IV} = 1 + (KCR / 2)	1,1250
Koeficient K _{CPn} pro V. kvalitativní pásmo	KCP _V = 1 + KCR	1,2500

Popis a hodnocení objektu:

Název znaku	Popis znaku	Pásmo
1. Trh s byty	poptávka je s nabídkou v rovnováze	III
2. Poloha budovy v obci	části obce mimo obchodní centra a preferované sídelní útvary	IV
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.	V
4. Inženýrské sítě	elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	IV
5. Veřejná doprava v obci	místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	základní síť obchodů, vybrané služby	III
7. Školství v obci, případně v části obce	základní škola	III
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	poliklinika, zdravotní středisko, lékárna	IV
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	kulturní zařízení, kino, hřiště, restaurace	III
10. Úřady v obci	obecní úřad, pošta	III
11. Pracovní možnosti v obci	kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	IV
12. Životní prostředí v okolí bytu	běžný hluk a prach od dopravy	IV
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m	III
14. Změna v okolní zástavbě	beze změny	III
15. Příslušenství budovy	bez dopadu na cenu bytu	III
16. Typ stavby	zděná	IV
17. Obyvatelstvo	průměrná hustota obyvatel (běžná zástavba)	IV
18. Vybavení bytu	etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektrika, koupelna, WC standardní provedení	IV
19. Orientace bytu ke světovým stranám	orientace hlavních místností k JV-JZ	V
20. Poloha bytu v domě - podlaží	ve 2. n.p. a vyšším, výťah, pohled do ulice nebo krajiny, bez střešních oken	V
21. Mimořádné příslušenství bytu	balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	IV
22. Posouzení širších vztahů	dobrý byt	IV

Výpočet koeficientu cenového porovnání:

Název znaku	Pásmo	Váha [v _n]	KCP _n	Součin [v _n *KCP _n]
1. Trh s byty	III	10	1,0000	10,0000
2. Poloha budovy v obci	IV	9	1,1250	10,1250
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	V	8	1,2500	10,0000
4. Inženýrské sítě	IV	9	1,1250	10,1250
5. Veřejná doprava v obci	IV	8	1,1250	9,0000
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	III	8	1,0000	8,0000
7. Školství v obci, případně v části obce	III	5	1,0000	5,0000
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	IV	7	1,1250	7,8750
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	III	5	1,0000	5,0000
10. Úřady v obci	III	3	1,0000	3,0000
11. Pracovní možnosti v obci	IV	7	1,1250	7,8750
12. Životní prostředí v okolí bytu	IV	8	1,1250	9,0000
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	III	5	1,0000	5,0000
14. Změna v okolní zástavbě	III	2	1,0000	2,0000
15. Příslušenství budovy	III	4	1,0000	4,0000
16. Typ stavby	IV	5	1,1250	5,6250
17. Obyvatelstvo	IV	6	1,1250	6,7500
18. Vybavení bytu	IV	10	1,1250	11,2500

19. Orientace bytu ke světovým stranám	V	8	1,2500	10,0000
20. Poloha bytu v domě - podlaží	V	7	1,2500	8,7500
21. Mimořádné příslušenství bytu	IV	1	1,1250	1,1250
22. Posouzení širších vztahů	IV	10	1,1250	11,2500
	Σv_n	145	$\Sigma v_n * KCP_n$	160,7500

Ocenění:

$$\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} * v_n)$$

$$\text{Koeficient cenového porovnání } K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} * v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n} = 1,1086$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * KCP = 37\,143,- \text{ Kč/m}^2 * 1,1086 = 41\,176,73 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * PP = 41\,176,73 \text{ Kč/m}^2 * 89,40 \text{ m}^2 = 3\,681\,199,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{3\,681\,199,66 \text{ Kč}}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 9 800 250,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 085 / 418 683

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 9\,800\,250,- \text{ Kč} * 9\,085 / 418\,683 = \underline{\underline{+ 212\,655,57 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka - zjištěná cena} = \underline{\underline{3\,893\,855,23 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{3\,893\,860,- \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace cen nemovitosti dle cenového předpisu

Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

$$1) \text{ Bytová jednotka} = \underline{\underline{3\,893\,860,- \text{ Kč}}}$$

$$\underline{\underline{\text{Výsledná cena nemovitosti činí celkem } 3\,893\,860,- \text{ Kč}}}$$

b) Výnosová metoda

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka bytu, stanovuji předpokládanou výši pronájmu na spodní hranici, tedy ve výši 13.000Kč/měs, a to bez poplatků. V příloze tohoto posudku je uveden aktuální přehled všech současných nabídek pronájmů bytů v Praze 5 na Smíchově o velikosti 3 + 1. Požadované pronájmy začínají na částce 9.000Kč + poplatky

PŘÍJMY:

$$\begin{aligned} & - \text{ byt: čistý nájem: } 12 * 13.000 \text{ Kč/měs} = 156.000 \text{ Kč/rok} \\ & \text{celkový roční příjem: } \quad \quad \quad \mathbf{156.000 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

NÁKLADY:

$$\begin{aligned} & - \text{ pojistné z nemovitosti (bez sdruženého pojištění):} && \text{odhad: } 1.000 \text{ Kč/rok} \\ & - \text{ náklad na opravu a údržbu + odpisy (pouze byt)} && \text{odhad: } 3.000 \text{ Kč/rok} \\ & \text{celkové roční náklady: } \quad \quad \quad \mathbf{37.000 \text{ Kč/rok}} \end{aligned}$$

míra kapitalizace:

Podle vyhl. 76/2007Sb pro ocenění nemovitostí výnosovou metodou je stanovena míra kapitalizace ve výši 4%, peněžní bankovní ústavy stanovují při poskytování hypotečních úvěrů míru kapitalizace ve výši 6-7%. Tato vyšší míra kapitalizace je zdůvodněna mimo jiné i tím, aby v případě propadnutí zástavy došlo k rychlému prodeji zastavené nemovitosti, tedy pokrývají zvýšené riziko. Běžné úroky z vkladů se dnes pohybují max do 2% z vložené částky. Míru kapitalizace stanovují v tomto případě ve výši 4%.

Výnosová hodnota: $(156,000 - 37.000) / 0,04 =$ **2.975.000Kč**

c) Porovnávací metoda

1) obecná

Jako porovnávací nemovitosti byly vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „reality cz“ nemovitosti, které svou velikostí, typem i polohou odpovídají přibližně oceňované nemovitosti

Podle zákona č. 151/97Sb. o oceňování majetku, je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato zdánlivě jednoduchá metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úsilí. Za prvé bude zřejmě problém zjistit skutečné ceny. O těchto cenách se lze dozvědět např. z realitních kanceláří, příp. z internetu

Informace čerpané z realitní inzerce jsou důležité, ale je třeba si uvědomit, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Navíc tato cena zpravidla obsahuje i marži pro realitní kancelář za zprostředkování. Na základě výše uvedeného byly z nabídky realitního serveru vybrány některé prodávané nemovitosti v dané lokalitě.

Podlahová plocha oceňovaného bytu činí cca 91m², s balkonem a terasou pak cca 101m²

Metoda spočívá v tom, zjistit ceny bytů nabízených na volném trhu v dané lokalitě a čas. Z internetového serveru (viz příloha tohoto posudku) byl proveden přehled aktuálních nabídek k prodeji bytů v Praze 5 Smíchově

1) byt 3 + 1, Praha 5 Malvazinky, ul. Na Provaznici, zvýšené přízemí, 62m² podlahové plochy, cena 4,05milKč, tedy 65.300Kč/m²

2) cihlový byt 3 + 1/L, Smíchov, dům po opravě, podlahová plocha 71m², cena 3,65milKč, tedy 51.400Kč/m²

3) byt 4 + 1, Praha Na Kovářce, 88m² podlahové plochy, byt před rekonstrukcí, cena 3,95milKč, tedy 45.000Kč/m²

4) byt 3 + 1/balkon, Praha Smíchov, podlahová plocha 70m², panel, původní stav, cena 3,6milKč, tedy 51.400Kč

Z uvedeného přehledu vyplývá, že v současné době se prodávají byty o velikosti do 100m² od 45.000Kč/m²

V cenách uvedených v inzerci je již samozřejmě zohledněna lokalita, vybavení bytu, jeho technický stav a ve většině případů i provize realitní kanceláře, která se u malých bytů pohybuje od 50.000Kč - 80.000Kč. Samozřejmě nutno znovu upozornit, že ceny uváděné v realitních kancelářích jsou ceny poptávané, ne dosažené, tedy skutečná prodejní cena bude mnohdy nižší. Dalším faktorem, který má vliv na výši ceny je i ta skutečnost, že dnes jsou žádané především malometrážní byty, tedy že posuzované nabídky jsou byty o menší podlahové ploše než oceňovaný byt.

Průměrná cena podlahové plochy výše uvedených nabídek činí 53.200Kč/m², na základě výše uvedených zjištění proto pro výpočet stanovují cenu ve výši 45.000Kč/m²

Výpočet:

Výměra bytu: 91m²

Cena za 1m² podlahové plochy: 45.000Kč/m²

Celková cena bytu: 91m² * 45.000Kč/m² = 4.095.000Kč

2) na základě uskutečněných prodejů

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě, v kterém je dalších 42 bytů. Na základě informace z katastrálního úřadu bylo zjištěno, že v letech 2005-2006 nebyl proveden žádný převod formou prodeje žádné bytové

jednotky, pouze v roce 2004 byla prodána bytová jednotka č. 2735/17. Bytová jednotka č. 2735/17 je dvougaroniéra o velikosti 36,81m². Jak již bylo uvedeno výše, porovnávané nemovitosti by neměly být starší více jak jeden rok, což není tento případ. Ceny nemovitostí od roku 2004 výrazně stouply, zejména u bytů v Praze, a to také v důsledku rozsáhlé developerské činnosti, která je dle mého názoru v současné době na vrcholu.

Tento výpočet je uváděn zejména proto, že bytová jednotka č. 2735/17 se nachází v e stejné lokalitě, resp. přímo ve stejném domě, jako oceňovaný byt. Cenu zjištěnou touto metodou lze proto brát jako cenu minimální pro výpočet oceňované bytové jednotky č. 2735/27

Bytová jednotka č. 2735/17 s podlahovou plochou 36,81m² se dle kupní smlouvy ze dne 18.6.2004, číslo vkladu V 29095/04 prodala za částku 1,35milKč, tedy cca 36.700Kč/m². Při předpokládaném cenovém růstu bytů za poslední tři roky ve výši 30% by činila tato cena 36.700Kč/m² * 1,3 = 47.700Kč/m². Vzhledem k tomu, že cena podlahové plochy u menších bytů je vyšší než cena za 1m² u větších bytů, lze stanovenou cenu ve výši 45.000Kč/m² považovat v daném místě a čase za cenu obvyklou

C. Celková rekapitulace:

1)	Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí:	3.894.000Kč
2)	Hodnota nemovitosti výnosovou metodou činí	2.975.000Kč
3)	Hodnota nemovitosti obecnou metodu porovnáváci:	4.095.000Kč

Cena obvyklá k výše uvedenému výpočtu činí **4.000.000Kč** (slovy čtyřmiliony Kč)

D. Závěr

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity tři na sobě nezávislé metody. První metoda je dle cenového předpisu, je to metoda informativní a slouží zejména pro daňové účely. Druhá výnosová posuzuje nemovitost čistě z ekonomického hlediska, tedy za kolik by byla nemovitost pronajmutelná. Vzhledem k tomu, že nebyla provedena prohlídka bytu znalcem, byla výnosová hodnota stanovena při dolní hranici.

Poslední metoda dává dobré výsledky, neboť reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné porovnávací metodou nejvíce blíží. Tato metoda byla vypracována variantním způsobem, a to dle obecně dostupných informací z realitního trhu a pak dle skutečného prodeje jiného bytu ve stejném domě. Tato metoda má ze všech metod největší váhu při stanovení ceny obvyklé

Obecné předpoklady a omezující podmínky

1) Zpracovatel posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z aktuální nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Předpokládá se, že informace z tohoto zdroje jsou věrohodné, ale nebyly zásadně ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je pravé, platné, správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné

2) Zpracovatel posudku nebere odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Cena obvyklá je stanovena na základě předpokladů v době ocenění. Zjištěná hodnota nemovitosti může doznat změn s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvu procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím souvisejících cenotvorných faktorů.

3) Výsledná cena obvyklá stanovena v tomto odhadu je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklízení objektu

4) Zástavní práva či exekuční příkazy, tak jak jsou specifikovány ve výpisu z KN, nejsou v tomto výpočtu zohledněna. Cena v tomto posudku je tedy stanovena tak, jako by žádná zástavní práva či exekuce neexistovala, resp. je uvažováno, že případným vydražením nemovitosti tato práva zaniknou

5) Znalci nejsou známy žádné další právní závady s nemovitostí spojené, jako např. nájemní smlouvy k uvedenému bytu ve vztahu k třetím osobám

V Praze, 24.9.2007

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchbát

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1589 186/2007 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů neúčtováno.