

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6044-09/2018

o obvyklé ceně nemovité věci –
bytová jednotka č.690/423 v budově č.p.690 realizované na pozemku na p.č.st.1383,
vč. spoluvlastnických podílů na domě a na pozemku,
katastrální území Klecany (kód:666033), v obci Klecany, okres Praha-východ

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 00123/17-043

Oceňovací vyhláška: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
v aktuálním znění. (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb.
s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni: 15.ledna 2017

Posudek vypracoval: Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.
V Praze, dne 19. ledna 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny určené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou, tj. vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitou věc tvoří:

– bytová jednotka č.690/423,

a spoluvlastnické podíly:

- na společných částech domu č.p.690. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 429/75739,

- na pozemku pozemek p.č.st.1383, zastavěná plocha a nádvoří. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 429/75739.

Vše v obci Klecany, katastrální území Klecany (kód: 666033).

Bytový dům č.p.690 je situován v lokalitě s převážně bytovou zástavbou na severovýchodním okraji Klecan. Přístupný je z ulice V Honech. Jedná se o budovu projektu „Zelený park Klecany“. Bytová jednotka se nachází ve 4. NP

Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, dálniční komunikace D8 je vzdálena 1,5 km východním směrem. Bohnice, městská část hlavního města, jsou vzdáleny 5 km jižně. Odolena Voda je 5 km na sever a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je 16 km na východ.

Hromadná dopravní obsluha je zastoupena autobusovou dopravou, autobusová zastávka „Klecany - Astrapark“ je u nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí mají Klecany k datu ocenění 3272 stálých obyvatel. V okolí nemovité věci se nalézá plný sortiment služeb občanské vybavenosti.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno práva umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav plynovodní přípojky STL plynovodu dle č. II. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.2.2016 ve prospěch ENGEN s. r. o., Prvního pluku 320/17, 186 00 Praha, IČ: 28373057.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno práva umístění Tepelného zdroje, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav dle č. II. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.2.2016 ve prospěch ENGEN s. r. o., Prvního pluku 320/17, 186 00 Praha.

Uvedená věcná břemena mají vliv na cenu zjištěnou nemovité věci.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Usnula, Exekutorský úřad Praha 9 č.j. 098 EX 00123/17-043 ze dne 9.1.2018.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Klecany (kód: 666033), obec Klecany, list vlastnictví č.2271 ze dne 1.12.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Klecany (kód: 666033), obec Klecany, list vlastnictví č.2273 ze dne 1.12.2017.

Mapa geografického informačního systému vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ.

Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

Místní šetření konané dne 15.1.2018 za přítomnosti exekutorského kandidáta Exekutorského úřadu Prahy 9 a zástupcem vlastníka bytové jednotky.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.2273 a spoluvlastník na listu vlastnictví č.2271 pro katastrální území Klecany (kód: 666033), obec Klecany zapsána:

KLECANY PROJECT s. r. o.,
identifikátor: 24821241
Náměstí 14.října 1307/2
155 00 Praha 5 - Smíchov

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapa geografického informačního systému
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Inzerce srovnatelných nemovitostí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.1383
- 2) Bytová jednotka č.690/423
- 3) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.st.1383

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek evidovaný na listu vlastnictví č.2271 s výměrou 2215 m², katastrální území Klecany (kód:666033), obec Klecany.

Na pozemku je realizovaný bytový dům č.p.690.

Spoluvlastnický podíl vyplývající z vlastnictví bytové jednotky na pozemku je 429/75739. Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl daného pozemku.

1.2 Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 3272	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce v okr. Praha-východ	3	0.85
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
4. Technická infrastruktura v obci Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod. služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6936$		0.6936

1.3 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.117,-
ZC = ZCv x Iu = 1610 Kč x 0.6936 = 1117 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0309
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.052 x 0.980		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.151,58
Cena za celou výměru 2215.00 m ²	= Kč	2.550.754,84
Započtení spoluvl.podílu 429/75739	= Kč	14.447,96
Pozemek p.č.st.1383	Cena celkem Kč	14.448,-

2. Bytová jednotka č.690/423

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1 Popis

Oceňovanou nemovitou věcí je bytová jednotka č.690/423 v budově č.p.690 přístupný z ulice Na Honech, realizované na pozemku p.č.st.1383 v obci Klecany, katastrální území Klecany (kód: 666033), vč. příslušenství a podílu na společných částech budovy a pozemku.

Dispoziční uspořádání bytové jednotky je následující:

charakter 2+kk o celkové výměře 42.9 m², k bytové jednotce dále náleží komora o výměře 1.44 m². Dále k užívání s bytovou jednotkou náleží lodžie s výměrou 4.37 m². Výměra je bezzbytku převzata z Prohlášení vlastníka (viz Podklady pro vypracování posudku). Celková výměra pro výpočet ceny je pak upravena v souladu s oceňovací vyhláškou. Bytová jednotka se nalézá v 4. NP.

Vybavení a konstrukce domu, resp. bytové jednotky je zohledněno ve výpočtu.

Okna a balkonové dveře jsou plastové. V koupelně a na záchodě je realizovaný keramický obklad. Povrchové úpravy podlah jsou z vinylových segmentů, v koupelně a na záchodě jsou z keramické dlažby. Kuchyňská linka není realizovaná. Topení je dálkové.

Bytový dům je užíván od roku 2016.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 429/75739.

2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

2.3 Výměry

Výměra bytu	42.9+1.44+4.37*0.2	=	45.21 m ²
-------------	--------------------	---	----------------------

2.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852 -0.03334

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.03334) = 0.9820$$

2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší, než nabídka	3	0.05
2. Vlastnické vztahy Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Hospodářsko - správní význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.06
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		0.05
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.05) \times 1.0017 = 1.052$		

2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.05
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00

6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
4. NP s výtahem		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	3	0.03
Ostatní světové strany - s výhledem		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - lodžie, komora		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové		
9. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu – bez kuchyňské linky		
10. Stavebně- technický stav b)	1	1.0448
Byt ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. $s=0.995+0$ pro stáří 1 let)		

Celkem * 0.13

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.13) \times 1.0448 = 1.181$$

2.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	33.028,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.181
It: index trhu		x 1.052
Ip: index polohy		x 0.980
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	40.213,70
Cena za celou podlahovou plochu 45.21 m ²	= Kč	1.818.061,38
Bytová jednotka č.690/423	Cena celkem Kč	1.818.061,-

3. Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.**3.1 Popis**

Na nemovité věci vázne věcné břemeno práva umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav plynovodní přípojky STL plynovodu dle č. II. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.2.2016 ve prospěch ENGEN s. r. o., Prvního pluku 320/17, 186 00 Praha, IČ: 28373057.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno práva umístění Tepelného zdroje, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav dle č. II. smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.2.2016 ve prospěch ENGEN s. r. o., Prvního pluku 320/17, 186 00 Praha.

Vzhledem k tomu, že nelze určit užitek ušlý na základě věcných břemen, jsou věcná břemena oceněna paušální částkou po 10.000,- Kč.

3.2 Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek ve výši obvyklé ceny nelze zjistit		
Cena věcného břemene (částka daná zákonem) - (plyn STL+ tepelný zdroj)	= Kč	20.000,-
Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	20.000,-

CENA ZJIŠTĚNÁ - REKAPITULACE**CENY VĚCNÝCH BŘEMEN**

1) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	20.000,-
Zjištěná cena celkem	Kč	20.000,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemek p.č.st.1383	Kč	14.448,-
2) Bytová jednotka č.690/423	Kč	1.818.061,-
3) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	-20.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.812.509,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.812.510,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – bytové jednotky č.690/423, spoluvlastnických podílů na pozemku p.č.st.1383 a společných prostorách bytového domu, katastrální území Klecany (kód: 666033), obec Klecany, je použita metoda nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňovaných nemovitých věcí je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány bytové jednotky, které jsou lokalizovány v obci Klecany, ulice Na Honech a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně domu), se standardním typem oken, cihlové konstrukce/vyzdívaný skelet, centrální/dálkové vytápění, bez balkonu/lodžie, s vnitřním standardním vybavením, se sklepem či komorou, ve 2.NP či vyšším s výtahem, s možností rezidentního parkování a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav bytového prostoru a budovy, typ oken, konstrukce, vytápění, výskyt balkónu/lodžie, s/bez sklepu/komory, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu
1	2 790 000	0,95	2 650 500	47	56 393,62	1,00	V Honech, Klecany	1,10	novostavba	1,10	novostavba
2	2 650 000	0,95	2 517 500	44	57 215,91	1,00	V Honech, Klecany	1,10	novostavba	1,10	novostavba
3	2 370 000	0,95	2 251 500	33	68 227,27	1,00	V Honech, Klecany	1,10	novostavba	1,10	novostavba
4	2 300 000	0,95	2 185 000	31	70 483,87	1,00	V Honech, Klecany	1,10	novostavba	1,10	novostavba
5	3 290 000	0,95	3 125 500	53	58 971,70	1,05	Náměstí Třebízského, Klecany	1,10	novostavba	1,10	novostavba

i	k ₄	Konstrukce	k ₅	Dispozice	k ₆	Typ oken	k ₇	Balkon/ lodžie	k ₈	Vybavení
1	1,00	cihlová	1,03	2+kk	1,03	nadstandard/nová	1,03	ano	1,00	standardní
2	1,00	cihlová	1,03	2+kk	1,03	nadstandard/nová	1,03	ano	1,00	standardní
3	1,00	cihlová	1,03	2+kk	1,03	nadstandard/nová	1,00	ne	1,00	standardní
4	1,00	cihlová	1,05	1+kk	1,03	nadstandard/nová	1,03	ano	1,00	standardní
5	1,00	cihlová	1,03	2+kk	1,03	nadstandard/nová	1,00	ne	1,00	standardní

i	k ₉	Sklep/ komora	k ₁₀	Vytápění	k ₁₁	Výtah/ podlaží	k ₁₂	Možnost parkování	k ₁₃	Další vlivy	I _s	JTC _s
1	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/ 2.NP a vyšší	1,00	rezident. parkování	0,90	bez kuch. linky podlah	1,19	47 389,60
2	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/ 2.NP a vyšší	1,00	rezident. parkování	0,95	bez kuch. linky	1,26	45 409,45
3	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/ 2.NP a vyšší	1,03	venkovní stání	1,00	bez vlivu	1,32	51 687,33
4	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/ 2.NP a vyšší	1,00	rezident. parkování	1,00	bez vlivu	1,35	52 210,27
5	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,90	ano/1.NP	1,03	venkovní stání	1,05	předzahrádka	1,31	45 016,56

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	45 016,56
Maximum použitých hodnot JTCs [Kč/m ²]	52 210,27
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	3 056,80
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	45 285,84
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	51 399,44
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	48 342,64

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²] (PV)	45,21	Koeficienty odlišnosti	48 342,64
Lokalita	V Honech, Klecany	k ₁	1,00
Technický stav domu	novostavba	k ₂	1,10
Technický stav bytu	novostavba	k ₃	1,10
Konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Dispozice	2+kk	k ₅	1,03
Typ oken	nadstandard/nová	k ₆	1,03
Balkon/lodžie	terasa	k ₇	1,03
Vybavení	standardní	k ₈	1,00
Sklep/komora	ano	k ₉	1,00
Vytápění	ústřední (dálkové)	k ₁₀	1,00
Výtah/podlaží	ano/2.NP a vyšší	k ₁₁	1,00
Možnost parkování	rezident.park.	k ₁₂	1,00
Další vlivy	bez kuchyňské linky. částečně povrchů podlah	k ₁₃	0,90
Index odlišnosti oceňované nemovité věci I_o			1,19
Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci JTC_o [Kč/m²]			57 527,74
Celková srovnávací cena oceňované nemovité věci			2.600.829,13

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.690/423, katastrální území Klecany, obec Klecany. Bytová jednotka má dispoziční řešení 2+kk, k bytové jednotce dále náleží lodžie a komora. Jednotka se nalézá ve 4. NP bytového domu s výtahem. Budova je užívána od roku 2016. V bytové jednotce není realizována kuchyňská linka.

Pozitivní faktory:

- Lokalita – v dosahu Prahy,
- doprava.

Negativní faktory:

- bez kuchyňské linky, částečně povrchových úprav podlah

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – bytová jednotka. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.812.510,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	2.600.829,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci -
bytová jednotka č.690/423 v budově č.p.690 realizované na pozemku na p.č.st.1383,
vč. spoluvlastnických podílů na domě a na pozemku,
katastrální území Klecany (kód:666033), obec Klecany, okres Praha-východ,
po zaokrouhlení je:

2 600 000,- Kč

Slovy: dva milióny šest set tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je minimální
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- Na nemovité věci vážnou věcná břemena
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (věcné břemeno práva umístění tepelného zdroje, věcné břemeno práva umístění plynové přípojky, zástavní právo exekutorské, nařízení předběžného opatření, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, zahájení exekuce)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 1.812.510,- Kč.
2. Cena obvyklá, za níž je nemovitost prodejná: 2.600.000,- Kč.
3. Na nemovité věci vážnou věcná břemena, která nemají vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 19. ledna 2018

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6044-09/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz