

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4199-012/15 ... DODATEK č.2

ODHAD OBVYKLÉ CENY

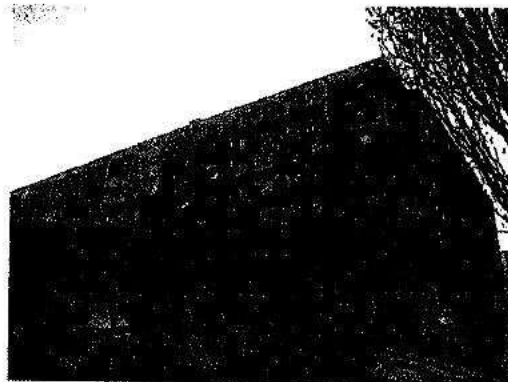
Předmět posudku : bytový objekt č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391, včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha
(ulice Borovanského / Kurzova, Praha 13 - Stodůlky)

Objednatel : Hlavní město Praha IČ: 00064581
Magistrát hl.m. Prahy
Odbor evidence, správy a využití majetku
Mariánské náměstí 2
110 01 Praha 1

Účel posudku : Odhad obvyklé ceny nemovité věci definované v předmětu posudku

Oceňeno ke dni : 17.února 2016

Posudek vypracoval : Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6



Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Celkem znalecký posudek - odhad obvyklé ceny obsahuje 21 stran.

V Praze, dne 17.února 2016



Elektronický podpis - 1.3.2019

Certifikát autora podpisu :

Jméno : Ing. Josef Tunkl

Vydal : ACAeID2.1 - Qualified ...

Platnost do : 7.2.2020 12:47:07-000+01:00

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zdržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
6. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem odhadu obvyklé (tržní) ceny nemovité věci.
7. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé (tržní) ceny nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
8. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního, vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad obvyklé (tržní) ceny obsažený v této zprávě.
9. Odhadnutá objektivní obvyklá (tržní) cena je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.
10. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené v bodě č. 1.1
Účel tržního ocenění (znalecký posudek, str.4)

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že osobně přezkoumal z předložených podkladů vlastnické právo k posuzované nemovité věci.
2. V současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Žádná jiná osoba, nežli osoba podepsaná nepřipravovala tuto analýzu, hodnoty a závěry zde uvedené.
4. Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v této zprávě jsou pravdivé a správné.



Ing. Jan Beneš

C) Oceňovací analýza

1. ÚVOD

1.1. Účel tržního ocenění

Zpracovatel posudku byl pověřen objednatelem vypracováním oceňovací analýzy obvyklé (tržní) ceny bytového objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391, včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha, a to ke dni 17.února 2016.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci je vypracován pro potřeby objednatele a výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé (tržní) ceny předmětné nemovité věci. Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu nemovité věci.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok od data zpracování (tj. od data 17.února 2016 do 17.února 2017) a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek a předpokladů, na jejichž základě byla obvyklá cena stanovena.

1.2. Vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č. 1716 pro okres Hl.m.Praha, k.ú. Stodůlky, obec Praha zapsáno:

Vlastnické právo :

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Praha, Staré Město, 110 01

1.3. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA jako finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně svoji činnost uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

1.4. Rozsah posudku

tržní hodnota

viz č. 1.3 - Základ hodnoty - t.j. hodnota, kterou je možné získat prodejem mezi dobrovolně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb. a zákonem č.228/2014 Sb.

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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.

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka Hlavního město Praha (IČ: 00064581) na vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí pro obec Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha, list vlastnictví č. 1716
- Informace + podklady objednatele Hlavního město Praha (IČ: 00064581), Magistrát hl.m. Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku
- Informace + podklady správní firmy CENTRA a.s.
- Aktuální stav realitního trhu získaný z veřejně dostupných databází realitních kanceláří
- Znalecký posudek č.4199-012/15, ze dne 05.03.2015, vypracoval znalec Ing. Jan Beneš
- Znalecký posudek č.4199-012/15 ... Dodatek č.1, ze dne 22.03.2015, vypracoval znalec Ing. Jan Beneš
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu

2. POPIS NEMOVITÉ VĚCI - SOUČASNÝ STAV

2.1. Stručný popis nemovité věci

Oceňovaný bytový objekt č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 se nachází v k.ú. Stodůlky, obec Praha, městská část Praha 13 a je přímo přístupný z místních zpevněných komunikací „Borovanského / Kurzova“. Jedná se o jednotný stavebně technický a provozně propojený funkční celek (TC). Objekt je situován v oblasti sídlištní bytové zástavby a jedná se o objekt, který splňuje podmínky - typového bytového objektu. V blízkosti (cca 10 minut chůze) se nachází stanice městské hromadné dopravy (bus). V bezprostřední blízkosti objektu se nevyskytují zásadní negativní ekologické vlivy. Dopravní obslužnost objektu je dostatečná, parkovací podmínky jsou hodnocené jako zcela nedostatečné. Stavebně technický stav objektu a jeho obsazenost zásadním způsobem ovlivňuje obvyklou cenu oceňované nemovité věci.

Jedná se o typový bytový objekt s nájemními byty. Objekt má celkem 1PP a 8 NP. K datu ocenění jsou v objektu umístěné standardní nájemní byty a nebytové prostory, které jsou využité ke komerčním účelům. Celkem se v objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 ke dni ocenění nachází 181 bytů o úhrnné obytné podlahové ploše 13.796,66 m² a 11 nebytových prostorů, které jsou využité ke komerčním účelům o úhrnné užité podlahové ploše 147,03 m². Nájemní byty a nebytové prostory jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu.

Konstrukční systém objektu je železobetonový montovaný plošný (panel). Základy jsou izolované proti zemní vlhkosti. Stropy jsou železobetonové rovné. Střešní krytina je standardní. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu - částečně zkorodované. Vnitřní omítky jsou štukové stěrky. Vnější plášť budovy je nezateplená. Jsou zateplené pouze štíty domu. Schody jsou železobetonové, montované. Podlahy jsou betonové, kryté podlahovými krytinami. Jsou osazena plastová okna, dveře standardní hladké. Vytápění a ohřev TUV je dálkové teplovodní. Byty a komerčně využívané nebytové prostory jsou upravované nájemci dle jejich individuálních potřeb. V bytech se vyskytují vnitřní hygienická vybavení tzn. vany, umyvadla, sprchové kouty a WC. Objekt je napojen na obecní rozvody inženýrských sítí.

Kolaudace objektu byla v roce 1992. Byla prováděna pravidelná běžná údržba. Stavební stav objektu odpovídá zjištěnému stáří a prováděné údržbě a je hodnocen jako dobrý, odpovídající stáří domu. Hodnota opotřebení je stanovena odborným odhadem znalce, v úvahu je vzat stavebně technický stav prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti.

Zásadní investice vložené do stavebních úprav nemovité věci č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 v období 2011-2016 nebyly dle údajů poskytnutých objednatelem prováděny (vyjma mříží u sklepních kójí).

2.2. Popis zřízených pozemkových služebností

Citace z podkladů objednatele ocenění, tak jak bude uvedena v kupní smlouvě :

Zřízení pozemkových služebností

1. V pozemku parc. č. 2342/272 katastrálního území Stodůlky je umístěna a přes pozemek vede trasa podzemní liniové stavby, kolektoru (resp. kolektorové přípojky) JZM I – Velká Ohrada, s inženýrskými sítěmi pro zásobování obyvatel energiemi. Vlastníkem kolektoru

JZM I – Velká Ohrada je prodávající obec Hlavní město Praha, správou a provozem kolektoru je pověřena společnost Kolektory Praha, a.s.

Kupující jako vlastník pozemku parc. č. 2342/272 v k. ú. Stodůlky zřizuje k tomuto pozemku věcná břemena pozemkových služebností, a to

- služebnost inženýrské sítě,
- služebnost cesty

postihující jako věcná práva vlastníka pozemku ve prospěch oprávněné osoby – prodávajícího, jako vlastníka a provozovatele kolektoru JZM I – Velká Ohrada.

Zřízení služebností zakládají oprávněné osobě právo vlastním nákladem a vhodným a bezpečným způsobem zřídit, vést, provozovat a udržovat na pozemku stavbu kolektoru včetně obslužných zařízení (vyústění objektu výdechu vzduchotechniky a lehkého únikového poklopu na povrchu pozemku), na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu vstupovat a případně nezbytné potřeby i vjíždět za účelem prohlídky, údržby, oprav a úprav za účelem modernizace a zlepšení výkonnosti kolektoru. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení kolektoru, včetně výsadby trvalých porostů a zřizování staveb pevně spojených s pozemkem v trase vedení kolektoru. Oprávněná osoba seznámí vlastníka pozemku s umístěním kolektoru pro dotčený úsek, s plánovanými i neplánovanými opravami a pracemi v trase kolektoru na pozemku, dotčenou část pozemku po skončení prací uvede na vlastní náklad do řádného stavu a nahradí případnou škodu způsobenou prováděním prací na pozemku.

Umístění trasy kolektoru a obslužných zařízení v pozemku je vyznačeno a zakresleno v technickém výkresu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2. Kolektor JZM I – Velká Ohrada (kolektorová přípojka pod pozemkem parc. č. 2342/272) ústí do únikového a bezpečnostního koridoru, který prochází pozemkem parc. č. 2342/85 s budovou čp. 2386 v k. ú. Stodůlky (tubus kolektoru – pozemek a část budovy čp. 2386 – venkovní prostor ulice Borovanského).

Kupující jako vlastník pozemku parc. č. 2342/85 s budovou čp. 2386 v k. ú. Stodůlky zřizuje k těmto nemovitým věcm věcné břemeno,

- služebnost užívacího práva, spočívající

a) v právu uživatele (vlastník a provozovatel/správce kolektorové sítě) vstupovat bez náhrady v nezbytně nutném rozsahu trvale a volně do prostoru únikového koridoru (těleso kolektoru – pozemek a část budovy čp. 2386 - venkovní prostor ulice Borovanského),

za účelem provozu, správy, údržby a oprav kolektoru a zařízení kolektorové sítě, tj. za účelem zajištění běžné údržby a oprav kolektoru a zařízení kolektorové sítě a řešení mimořádných provozních situací, poruch a havárií inženýrských sítí v kolektoru,

b) v korespondující povinnosti vlastníka pozemku a domu volný průchod koridorem strpět a zdržet se jakéhokoliv omezování uživatele ve výkonu zřízeného práva.

Únikový koridor je graficky zakreslen v příloze č. 2 této smlouvy

Kupující se dále zavazuje včas oznámit vlastníkově a správci/provozovateli kolektorové sítě havárii objektu, výměnu klíčů u vstupu do objektu a ostatních dveří nacházejících se na trase únikového koridoru tak, aby byl zajištěn nepřetržitý vstup ke všem zařízením kolektorové sítě (kontakt: oblastní dispečink Západ tel. 235519317, 603777324).

3. Služebnosti dle této smlouvy k pozemku parc. č. 2342/272 a parc. č. 2342/85 s budovou čp. 2386 v k. ú. Stodůlky vznikají zápisem do katastru nemovitostí. Návrh na zápis věcného břemene služebností je podáván současně s návrhem na zápis vlastnického práva dle této smlouvy.

2.3. Faktory ovlivňující obvyklou (tržní) cenu nemovité věci

- K datu ocenění 17. února 2016 bytový objekt č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 není zatížen z pohledu obvyklé (tržní) ceny - závadou. Nájemní byty a nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) v tomto objektu jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu (konec platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.), tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci, viz. § 2246 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
- Pozemky p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, k.ú. Stodůlky jsou zastavěné budovou č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391, k.ú. Stodůlky a nemají potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jejich obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětné pozemky nejsou určeny k dalšímu zastavění a jejich další komerční využití je hodnocené jako **marginální**.
- Pozemky p.č.2342/272 a p.č.2342/675, k.ú. Stodůlky nemají potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jejich obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětné pozemky nejsou určeny k dalšímu zastavění a jejich další komerční využití je hodnocené jako **marginální**.
- Zřízené služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha jsou znalcem hodnocené z komerčního pohledu jako zcela **marginální**. Jedná se však o **služebnosti** plnící jedny ze základních podmínek pro užívání předmětného bytového objektu a tudíž z tohoto důvodu **výslednou obvyklou (tržní) hodnotu bytového objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675, k.ú. Stodůlky neovlivňující**.

3. OCENĚNÍ

3.1. Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.2. Metody oceňování

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění nemovitých věcí. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

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**, kterou je cena 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.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování- International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitých věcí standardně se k determinování objektivní obvyklé (tržní) hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

V dalším uvádím stručný popis každé metody:

3.2.1. Metoda výnosová - diskontace příjmů (budoucích)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení této metody je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu :

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů

- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň.

- stanovení správné adekvátní kapitalizační míry.

Níže uvedená metoda spočívá na současné hodnotě budoucích zisků.

$$E = Gt * (1 + p)^{-t}$$

E..... výnosová hodnota

Gt..... zisky a ztráty

p..... úroková míra

Skutečná míra návratnosti je v rozvinutých tržních ekonomikách 2 až 3 %, inflační míra je na současném stabilizovaném trhu 5 i více procent, risková míra se běžně pohybuje v rozmezí od 2 do 5 %. Ekonomická životnost se předpokládá 30 až 60 let, tj. 2 až 3,3 %. U některých staveb dokonce i 100 a více let. V některých případech lze použít i výpočet výnosové hodnoty z výše možného pronájmu nemovité věci, což možná i lépe stanoví výnosovou hodnotu v dnešní době ještě zcela nestabilizované ekonomiky.

Zde se může vycházet ze vztahu tzv. „věčné renty“.

$$CV = \frac{N}{p} * 100$$

CV výnosová hodnota

N..... výše čistého nájemného za rok

p..... míra kapitalizace, odvozená z podkladů MF ČR, vyjádřená v procentech

V současné době, kdy k 1.1.2013 byl ukončen režim regulovaných nájmů v oblasti bydlení, je stanovení reálných výnosů, které může nemovitá věc přinášet, pro stanovení výnosové ceny nemovité věci velmi vhodné. Zrušením režimu regulovaných nájmů výnos z nemovitých věcí nekolísá z důvodů prudkých změn cen a je možné tvrdit, že se situace na realitním trhu v segmentu pronájmů bytů stabilizovala.

3.2.2. Metoda zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit za aktiva, která padají v úvahu, více, než činí náklady za jejich nahrazení. V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhláškách MF ČR. Mezi tuzemskými soudními znalci je tato metoda nejrozšířenějším oceňovacím postupem.

Obecně k cenám nemovitých věcí stanovených oceňovací vyhláškou:

Oceňovací vyhláška MF ČR představuje administrativní oceňovací předpis. Výsledné hodnoty jsou zatíženy skutečností, že nevychází z konkrétní situace, prezentovaná data jsou zkrácena administrativními úkony, cenová pásma vykazují nepřiměřeně vysoké skoky, atd. Oceňovací vyhlášky a cenové mapy je potřeba považovat pouze za velmi vhodnou orientační pomůcku, v jejímž rámci si lze učinit představu o cenové úrovni jednotlivých lokalit, nicméně je potřeba vždy postupovat s rozmyslem, citlivě a cenové údaje aplikovat ve vztahu k širšímu území a dlouhodobějšímu cenovému vývoji.

3.2.3. Metoda porovnání obvyklých cen

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí nebo obchodního podniku je založena na srovnání předmětné nemovité věci s nemovitými věcmi obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Tato metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Pro naše tuzemské podmínky je zatím nedostatečně využívána, protože trh se teprve vytváří. Přesto je možno ji v určitých případech použít, máme-li dostatek informací o tržním prostředí v daném místě a čase a jeho předpokládaném vývoji.

V našich podmínkách je hlavním problémem této metody reprezentativnost daného porovnání, vzhledem k tomu, že se zpravidla v daném místě neprodává více shodných nemovitých věcí. Až na stejné typové domky v jedné ulici je prakticky vyloučeno, aby měly stejný koeficient prodejnosti. I zde však budou rozdíly v poloze, s obyvateli určité skupiny a sociálního složení.

3.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení hodnoty nemovité věci nebo podniku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovité věci. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení hodnoty nemovité věci odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto posudku je znalcem jako nevhodnější metoda zvolena metoda výnosová. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována pro ocenění nájemních bytových domů za nejobektivnější metodu při oceňování.

4. ANALÝZA OBVYKLÉ CENY

4.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé hodnoty nemovité věci klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovité věci, musí zohledňovat veškerá hlediska (pozitivní i negativní), která jsou ve standardním režimu prodej/koupe uvažována a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovité věci. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitých věcí eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovité věci z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovité věci. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovité věci nemá vliv na obvyklou hodnotu dané nemovité věci, a to až do okamžiku, kdy lze parametry měnit.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití bytového objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně součástí a příslušenství, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha je znalcem stanoveno :

1. Ekonomická výnosnost předmětné nemovité věci je objektivně nastavena v režimu smluvních nájmu (od 1.1.2013 zrušena regulace nájemného u bytů/bytových jednotek). Nájemní byty a nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) v tomto domě jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu (konec platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.), tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci, viz. § 2246 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
2. Znalec konstatuje využití bytového objektu k účelům bydlení za obvyklé (tržní) nájemné, tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovitých věcí. Z důvodu reálné smluvní výnosnosti objektu je výnosová hodnota objektu považována pro stanovení obvyklé (tržní) ceny objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně součástí a příslušenství, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha za rozhodující.
3. Předmětná nemovitá věc je určena právoplatným kolaudačním rozhodnutím k účelu využití bydlení. Tomuto účelu využití odpovídá architektonické i stavebně technické řešení této stavby. Obvyklá (tržní) cena nemovité věci bytového objektu je obecně tvořena souhrnem obvyklých (tržních) cen bytů a obvyklých (tržních) cen komerčně využitelných nebytových prostor.
4. Pozemky p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90 jsou zastavěny bytovým objektem a nemají potenciál realizace další komerční zástavby, která by zvyšovala jejich obvyklou (tržní) cenu.

5. Pozemky p.č.2342/272 a p.č.2342/675, k.ú. Stodůlky nemají potenciál další komerční zástavby, která by zvyšovala jejich obvyklou (tržní) cenu, tzn. předmětné pozemky nejsou určeny k dalšímu zastavění a jejich další komerční využití je hodnocené jako marginální.
6. Zřízené služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272 a služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha jsou znalcem hodnocené z komerčního pohledu jako zcela marginální. Jedná se však o služebnosti pláncí jedny ze základních podmínek pro užívání předmětného bytového objektu a tudíž z tohoto důvodu výslednou obvyklou (tržní) hodnotu bytového objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675, k.ú. Stodůlky neovlivňující.

Tato varianta je znalcem v posudku posuzována a je vypracována odpovídající oceňovací analýza.

4.2. Výnosová metoda

- Vstupem pro výnosovou metodu se stala data získaná z aktuálního realitního trhu v městě Praha, k.ú. Stodůlky. Údaje byly čerpány z aktuální internetové nabídky realitních kanceláří působících v Hl.m. Praha. V úvahu byly vzaty pouze údaje o nabízených pronájmech objektů podobného typu, které se nacházejí v podobných lokalitách hl. města Praha. Znalec provedl porovnání cenové nabídky s reálnými hodnotami dosahovanými v dané lokalitě hl.m.Prahy při pronájmech bytových jednotek a případně komerčně využitelných nebytových prostor v bytových domech v dané lokalitě. V našem případě je pro výpočet výnosové hodnoty vycházeno ze simulované hodnoty výše nájmu za celkovou pronajimatelnou plochu domu, tak jak byla znalci sdělena správní firmou.

Tabulka č. 1 Referenční vzorek srovnatelných objektů (pronájem za obvyklé nájemné)

Objekt	Adresa	Typ objektu	Plocha	Nájem
	MHMP ... lokalita k.ú. Stodůlky, Praha 13	byt v obytl. domě (k.ú.Stodůlky)		max. nájemné je ve výši 117,40 Kč/m ² /měsíc po slevě v souladu s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1065 ze dne 17.7.2012 je ve výši : 89,46 Kč/m ² /měsíc
1	Janského, Praha 13	byt v obytl. domě	89 m ²	12.000,- Kč/měsíc 135,00 Kč/m ² /měsíc

2	Janského, Praha 13	byt v obyt. domě	82 m ²	11.000,- 134,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
3	Janského, Praha 13	byt v obyt. domě	49 m ²	8.999,- 184,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
4	Přecechtělova, Praha 13	byt v obyt. domě	70 m ²	11.000,- 157,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
5	Přecechtělova, Praha 13	byt v obyt. domě	42 m ²	8.000,- 190,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
6	Přecechtělova, Praha 13	byt v obyt. domě	43 m ²	9.900,- 230,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
7	Bašteckého, Praha 13	byt v obyt. domě	45 m ²	9.500,- 211,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
8	Bašteckého, Praha 13	byt v obyt. domě	80 m ²	16.000,- 200,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
9	Bašteckého, Praha 13	byt v obyt. domě	46 m ²	7.000,- 152,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
10	Karla Kryla, Praha 13	byt v obyt. domě	41 m ²	10.000,- 244,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
11	Amforová, Praha 13	byt v obyt. domě	72 m ²	13.000,- 186,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
12	Amforová, Praha 13	byt v obyt. domě	43 m ²	12.000,- 279,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
13	Neustupného, Praha 13	byt v obyt. domě	59 m ²	8.000,- 136,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
14	Neustupného, Praha 13	byt v obyt. domě	43 m ²	10.000,- 233,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
15	Trávníčkova, Praha 13	byt v obyt. domě	54 m ²	11.000,- 204,00	Kč/měsíc Kč/m ² /měsíc
	Stodůlky, Praha 13	byt v obyt. domě			Průměrná nabídková výše obvyklého nájmu na standardním realitním trhu ... 191,66 Kč/m ² /měsíc Průměrná REÁLNÁ výše obvyklého nájmu dosažitelného v dané lokalitě hl.m.Prahy na standardním realitním trhu = cca 70-75% nabídkové ceny, tj. 134,16 - 143,75 Kč/m ² /měsíc

<p>Stodůlky, Praha 13, Borovanského / Kurzova č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391</p>	<p>dům..... bydlení a komerce</p>	<p>Užitná podlahová plocha domu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 celkem byty = 13.796,66 m² + nebyty = 147,03 m²</p>	<p>Průměrná reálná dosažitelná cena dle odborného názoru znalce pro předmětnou oceňovanou nemovitou věc :</p> <p>bytová plocha 119,- Kč/m²/měsíc = cca 1.641.803,- Kč/měsíc</p> <p>nebytová plocha 75,- Kč/m²/měsíc = cca 11.027,- Kč/měsíc</p> <p>tzn.simulovaný reálný průměrný dosažitelný nájem = 1.652.830,- Kč/měsíc, tzn.</p> <p>19.833.960,- Kč/rok</p>
<p>Zvýšení reálného čistého simulovaného nájmu odpovídá současnému stavebně technickému stavu domu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391, platné pro lokalitu k.ú. Stodůlky, Praha 13 a vychází z aktuální situace na realitním trhu</p>			

Znalec provedl analýzu standardního realitního trhu a konstatuje pro období roků 2014/2015/2016 stagnaci reálných obvyklých nájmu na standardním realitním trhu pro daný typ nemovitostí, v daném stavebně technickém stavu a v dané lokalitě hl.m.Prahy.

- Celková bytová podlahová plocha v domě č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 13.796,66 m²
- Celková nebytová podlahová plocha v domě č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 147,03 m²
- Simulované výnosy celkem cca 19.833.960,- Kč/rok
- * Náklady na roční pojištění domu, náklady na daň nemovitostí a ostatní náklady (např. správu, odpisy, běžnou údržbu, opravy, apod.) byly odhadnuté znalcem přibližně v maximální celkové výši cca 40 % z výnosů cca 7.933.584,- Kč/rok
- Obvyklá (tržní) jednotková cena pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 je 1/3 administrativní hodnoty stanovené CMP Praha 2016
- * 5% z obvyklé ceny zastavěného pozemku celkem je (náklad) 126.750,- Kč/rok
- Čistý výnos celkem je tedy 11.773.626,- Kč/rok
- V souvislosti s vývojem realitního trhu není znalcem u předmětné nemovité věci v dané lokalitě očekáván zásadní pokles realizovaných výnosů z pronájmu
- REÁLNÝ simulovaný výnos celkem je tedy 11.773.626,- Kč/rok
- * Míra kapitalizace je odvozena z podkladů MF ČR
- Vzhledem k současné reálné situaci na realitním trhu je pro daný typ nemovité věci v dané lokalitě (k.ú. Stodůlky, Praha 13) znalcem konstatováno střední riziko ztráty nájemců. Míra kapitalizace je tedy uvažována pro typ nemovité věci (typové bytové domy) v dané lokalitě v průměrné výši 5,5 + 0,2 = 5,70 %

N

$$CV = \frac{N}{p} * 100$$

p

CV výnosová hodnota

N..... výše čistého nájemného za rok

p..... míra kapitalizace, odvozená z podkladů MF ČR, vyjádřená v procentech

- Z toho vyplývá :

$$CV = \frac{N}{p} * 100 = \frac{11.773.626,-}{5,70} * 100 = 206.554.842,- \text{ Kč}$$

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je znalcem konstatováno, že :

Průměrná výnosová hodnota objektu je stanovena výnosovou metodou na základě průměrné výnosové míry 5,70% a činí 206.555.000 Kč.

* (viz vyhl.MF ČR. č.441/2013 Sb.)

4.3. Rekapitulace oceňovací analýzy

Tabulka č. 2 Přehled cen objektu stanovených jednotlivými metodami a stanovení obvyklé ceny

Výnosová hodnota	206.555.000 Kč
Věcná hodnota	-
Komparace	-
OBVYKLÁ CENA OBJEKTU	
206.555.000 Kč	

Odůvodnění :

Znalcem je zvolena, z důvodu eliminace spekulativních vlivů, za určující výnosová hodnota nemovité věci. Důvodem je skutečnost, že ekonomická výnosnost předmětné nemovité věci je objektivně nastavena v režimu smluvních nájmu (od 1.1.2013 zrušena regulace nájemného u bytů/bytových jednotek). Znalec konstatuje využití bytového objektu k účelům nájemního bydlení za obvyklé (tržní) nájemné, tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci. Z důvodu reálné smluvní výnosnosti objektu, je výnosová hodnota objektu považována pro stanovení obvyklé (tržní) ceny objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272, služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha za rozhodující.

Nájemní byty a nebytové prostory (prostory sloužící podnikání) v tomto domě jsou pronajímány od 1.1.2013 v režimu smluvních nájmu (konec platnosti části první zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.), tzn. lze dosáhnout maximálního výnosu z daného objektu s ohledem na aktuální stav realitního trhu platného pro danou oblast a daný typ nemovité věci, viz. § 2246 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Znalcem je dále konstatována současná vysoká nejistota bankovního trhu, která má za důsledek omezené poskytování bankovních úvěrů zájemcům o koupi nemovitých věcí. Z tohoto vyplývá, že současný realitní trh trpí převisem nabídky nemovitých věcí nabízených za vysoké ceny. Dostupnost úvěrových prostředků je omezená a případní zájemci jsou nuceni realizovat obchody s nemovitými věcmi v nižších cenových úrovních. Dostupnost volných finančních prostředků na trhu je v současnosti výrazně omezená a klient si tak může tzv. „vybírat“, tzn. klient hledá nemovitou věc bez závad a za výhodnou cenu. Uvedený typ nemovité věci je možné označit za relativně dobře prodejny, a to v závislosti na nastavení výše požadované ceny.

5. ZÁVĚR

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu, a to ať už z hlediska standardu provedení objektu nebo jeho komerční atraktivnosti z hlediska pronájmu nebo prodeje. Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele a na základě jemu dostupných informací.

Z důvodu reálné smluvní výnosnosti objektu, je výnosová hodnota objektu považována pro stanovení obvyklé (tržní) ceny objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272, služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha za rozhodující. Stanovená obvyklá (tržní) cena tedy vychází z porovnání reálné výnosnosti předmětné nemovité věci na standardním reálném trhu.

Cena stanovená výnosovou metodou je odrazem reálných cen odpovídajících srovnatelným nemovitým věcem s obdobným výnosem v dané lokalitě Hl.m.Prahy. Při stanovení této ceny byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu a nelze je stanovit na základě skutečného stavu, a to přesto, že si uvědomuji, že současný trh s nemovitými věcmi prochází velmi nestabilním obdobím a jeho uklidnění lze očekávat až v horizontu příštích let. Znalcem byly zvažovány zejména vlivy obezřetného bankovního trhu a trhu s realitami, a to v souvislosti s globální ekonomickou a finanční krizí. Znalcem jsou uvažovány konzervativní hodnoty současného reálného trhu.

Nemovitá věc byla při analýze uvažována jako prostá dluhu.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok od data zpracování (tj. od data 17.února 2016 do 17.února 2017) a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek a předpokladů, na jejichž základě byla obvyklá cena stanovena.

5.1. Výrok o obvyklé (tržní) ceně

Všechny údaje uvedené v tomto znaleckém posudku jsou založeny na dostupných informacích a představují stanovenou obvyklou (tržní) cenu objektu č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391 včetně pozemků p.č.2342/81, p.č.2342/82, p.č.2342/83, p.č.2342/84, p.č.2342/85, p.č.2342/86, p.č.2342/87, p.č.2342/88, p.č.2342/89, p.č.2342/90, p.č.2342/272 a p.č.2342/675 a včetně všech součástí a příslušenství a včetně služebnosti inženýrské sítě a služebnosti cesty k pozemku p.č.2342/272, služebnosti užívacího práva k pozemku p.č.2342/85 s budovou č.p.2386, a to vše v obci Praha, k.ú. Stodůlky, okres Hl.m.Praha za rozhodující. Stanovená obvyklá (tržní) cena tedy vychází z porovnání reálné výnosnosti předmětné nemovité věci na standardním reálném trhu.

Stavovaná obvyklá (tržní) cena
provozní objektů č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391, včetně pozemků: p.p.2342/10, p.p.2342/11, p.p.2342/12, p.p.2342/13, p.p.2342/14, p.p.2342/15, p.p.2342/16, p.p.2342/17, p.p.2342/18, p.p.2342/19, p.p.2342/20, p.p.2342/21, p.p.2342/22, p.p.2342/23, p.p.2342/24, p.p.2342/25, p.p.2342/26, p.p.2342/27 a p.p.2342/28 a včetně všech souborů a příslušenství a včetně územních plánů, sítě a sítělnosti veškeré pozemky p.p.2342/22, s výjimkou části pozemků p.p.2342/10, p.p.2342/11, p.p.2342/12, p.p.2342/13, p.p.2342/14, p.p.2342/15, p.p.2342/16, p.p.2342/17, p.p.2342/18, p.p.2342/19, p.p.2342/20, p.p.2342/21, p.p.2342/23, p.p.2342/24, p.p.2342/25, p.p.2342/26, p.p.2342/27 a p.p.2342/28 a budova č.p.2382, č.p.2383, č.p.2384, č.p.2385, č.p.2386, č.p.2387, č.p.2388, č.p.2389, č.p.2390, č.p.2391, v ulici Hlávčákova, Stodůlka, okres Praha-východ, katastrální území Praha-východ, PSČ 107 00.

Kč 206.555.000

Stav: dvě stě šestnáct pět set tisíc Kč.

Znalecký posudek č.4199-012/15 ... DODATEK č.2 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona Ing. Jan Beneš (znalec) prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“

V Praze, dne 17.února 2016



vypracoval: Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

D) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4199-012/15 ... DODATEK č.2

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

E) Použitá literatura

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti Consult-invest Praha 1993
3. Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
4. Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
5. Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006
6. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
7. Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
8. Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
9. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2015 09:35:02

vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nález nemovitosti, č.j.: 000 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

155541 Stodůlky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

jiný oprávnění	Identifikátor	Podíl
právo		
město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

číslo pozemku	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2342/81	223	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2382, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/81				
2342/82	222	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2383, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/82				
2342/83	222	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2384, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/83				
2342/84	228	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2385, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/84				
2342/85	458	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2386, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/85				
2342/86	276	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2387, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/86				
2342/87	230	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2388, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/87				
2342/88	224	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2389, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/88				
2342/89	226	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2390, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/89				
2342/90	226	zastavěná plocha a nádvoří		
část je stavba: Stodůlky, č.p. 2391, byt.dům stavba stojí na pozemku p.č.: 2342/90				
2342/272	987	ostatní plocha	zeleň	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2015 09:35:02

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Parcela: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Práva - Bez zápisu

Právo vlastnického práva - Bez zápisu

Právo zápisu

Právo

Právo pro

Povinnost k

Právo výměr obnovou operátu

Parcela: 2342/85

Z-30004/2012-101

Právo upozornění - Bez zápisu

Právo vývazní tituly a jiné podklady zápisu

Právo práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ: 638/1997

Z-11800638/1997-101

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

Právo právně prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 12.08.2004.

Z-74241/2004-101

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

Právo práva kupní ze dne 23.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-33306/2010-101

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

Právo práva bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Právo práva jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Právo práva:

Vyhotoveno: 25.02.2015 09:48:42

Právo práva zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2015 14:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres: CE0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kčp: 755541 Stodálky

List vlastnictví: 1716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Učastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2342/675	219	ostatní plocha	zeleň	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Závazky a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Příloha

Smlouva kupní ze dne 23.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-33306/2010-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
RČ/ICO: 00064581

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

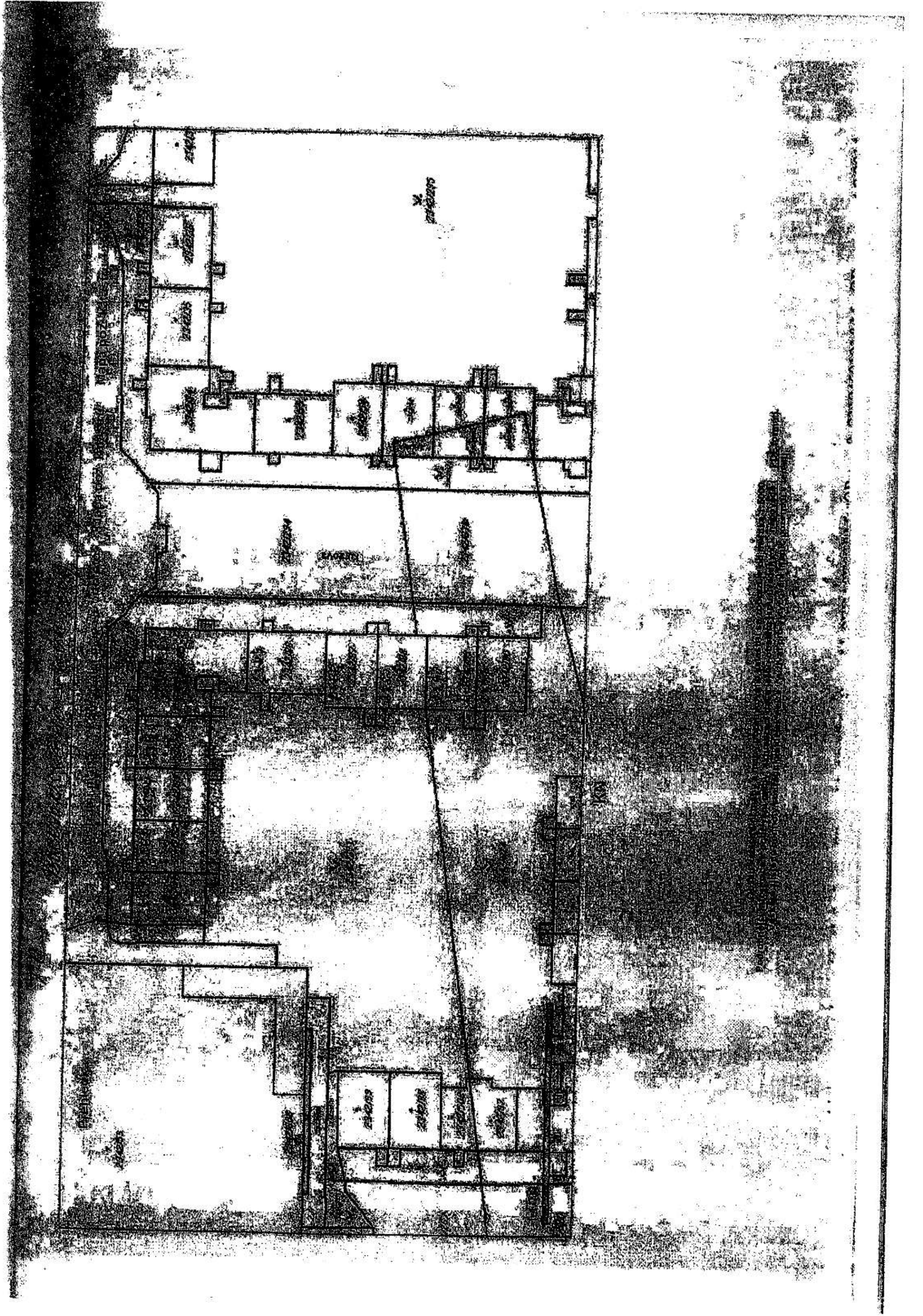
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vydal:

Vytvořeno: 18.03.2015 14:36:05

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



VÝČER DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU GRANTU STAVBY VEŘEJNÉHO MÍSTNOSTI

Výměra pozemků		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslo	Výměra porosty		Druh porostu	Plošný obsah	Výměra výhledu	Výměra výhledu	Výměra výhledu	Výměra výhledu	Výměra výhledu
PK	W ²			ha	m ²							
												1718

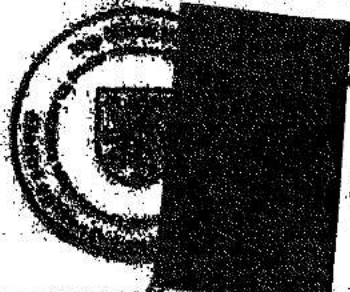
Právní: Dle listin.
 Územního břemene: Dle listin.

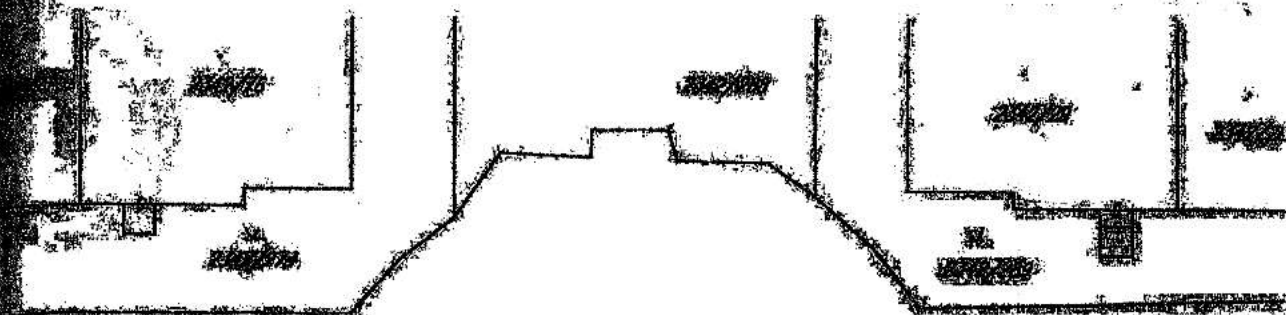
KOMETRICKÝ PLÁN

rozsahe rozsahu věcného břemene k části pozemku

AKTIVITA AZIMUT CZ s.r.o.
 Hrdlořezská 31/21
 Praha 9, 190 00
 IČO: 27140091
 tel: 4965-385/2014

Jméno, příjmení: Ing. Marek Hašpl	Jméno, příjmení: Ing. Marek Hašpl
Číslo jednací spisovny řízení správních územních řízení: 2339/2007	Číslo jednací spisovny řízení správních územních řízení: 2339/2007
Dne: 15.1.2015 Číslo: 40/2015	Dne: 15.1.2015 Číslo: 40/2015
Kancelář a přílohy odvětví veřejné správy	
Kancelářský úřad veřejné správy	
KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-158/2015-101 2015.01.22 16:13:55 CET	





SEZNAM SUDARBNIC: RJEK

BR. RJEK: 1000/1000

Red	Y	X	K	Opis
-----	---	---	---	------

1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86
87	87	87	87	87
88	88	88	88	88
89	89	89	89	89
90	90	90	90	90
91	91	91	91	91
92	92	92	92	92
93	93	93	93	93
94	94	94	94	94
95	95	95	95	95
96	96	96	96	96
97	97	97	97	97
98	98	98	98	98
99	99	99	99	99
100	100	100	100	100

2542/213

