

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5530-060/2018**

o odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 723/35 se spoluvlastnickým podílem na souboru pozemků, společných prostorech domu č.p. 723 s příslušenstvím, na adrese Luštěnická 13, vše v k.ú. Kbely, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha, stanovené pro účely prodeje ve dražbě v rámci insolvenčního řízení.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Ing. Radim Dědic, Ph.D.,  
insolvenční správce Office Happy s.r.o.  
IČ: 62 91 44 64, DIČ: CZ62 91 44 64  
Mírová 18, 703 00 Ostrava-Vítkovice

**Účel znaleckého posudku:**

prodej v dražbě

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 15.6.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Luděk Hůrka  
Veverkova 24  
170 00 Praha 7  
telefon: 602 373 102  
e-mail: ing.hurka@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.6.2018

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 723/35 se spoluvlastnickým podílem na souboru pozemků, společných prostorech domu č.p. 723 s příslušenstvím, na adrese Luštěnická 13, vše v k.ú. Kbely, obec Praha, okres Praha, kraj hl.m. Praha, stanovené pro účely prodeje ve dražbě v rámci insolvenčního řízení, za použití poskytnutých podkladů a podle dispozic zadaných objednatelem.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 723/35
Adresa předmětu ocenění:	Luštěnická 723/13, 197 00 Praha 9
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kbely
Počet obyvatel:	1 280 508

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 083,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 15.6.2018.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpisy z KN a LV č. 2757, č. 2758 KÚ Praha pro k.ú. Kbely
- kopie katastrální mapy
- vyhl. č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy ve znění pozdějších předpisů - cenová mapa
- vyhl. hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. HMP o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
- částečná projektová dokumentace
- prohlášení vlastníka
- kolaudační souhlas
- PENB budovy
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Pro vypracování posudku byly použity tržní indikátory vybrané za použití následujících hodnotících norem :

- Appraisal and Valuation Manual (RICS)
- Approved European Property Valuation Standards (TEGoVA)
- International Valuation Standards (IVSC)

a další literatury s problematikou oceňování nemovitostí.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Ke dni ocenění byla vlastníkem oceňovaných nemovitostí zapsaných na výpisech z KN a LV č. 2757, č. 2758 KÚ Praha pro k.ú. Kbely :

Office happy s.r.o., Luštěnická 723/13, Praha 9, identifikátor 62914464.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňována je mezonetová bytová jednotka 4+k.k. s balkónem a terasou, ve 4. N.P. zděného objektu, vystavěného, podle dostupných informací, v padesátých letech 20. století. K bytu náleží sklepní kóje č. 30 a spoluvlastnický podíl o velikosti 1211/24805 na pozemcích p.č. 2087/47, 2087/56, 2087/57, jejichž součástí je parkoviště. V roce 2009 byl objekt kompletně rekonstruován a přestavěn do dnešní podoby bytového domu. Kolaudace proběhla 8.10. 2010. Zrekonstruována byla většina konstrukcí a zařízení s výjimkou svislých a vodorovných nosných konstrukcí. Objekt vykazuje ve spodní stavbě stopy po pronikání vlhkosti, jehož příčiny nejsou zjevné a není možno je určit bez provedení nezbytného stavebně - technického průzkumu. Vlastní bytová jednotka je, stejně jako celá budova, z technického hlediska prakticky novostavbou, s výjimkou nosných konstrukcí jsou veškeré konstrukce a vybavení nově provedené. Jednotka má nové elektrorozvody s přístroji, rozvody vody z polypropylenu se standardními armaturami a zařizovacími předměty v bílém provedení, rozvody ÚT z měděných trubek, plechové radiátory. Bytem prochází instalační jádro, ve kterém jsou umístěny měřiče teplé i studené vody, stejně tak jako měřič odebraného tepla do vytápěcího systému. Výplně otvorů jsou řešeny foliovanými křídly s běžným kováním v obložkových zárubních, fasádní prvky jsou v dřevěném „EURO“ provedení s izolačními dvojskly s folií Heat Mirror, francouzská okna mají zasklení trojsklem. Podlahové krytiny jsou řešeny jako plovoucí laminátové a keramická dlažba. Je provedena zesílená tepelná izolace, schodiště použito ocelové. Většina vnitřního vybavení je v nadstandardním provedení, v jednotce je příprava na instalaci krbové vložky. Podle uživatelem poskytnutých informací se v ložnici nárazově projevuje vlhnutí vnitřního povrchu - pravděpodobně od kondenzace vlhkosti na zakrytém potrubí a dále průsak odpadu z horní koupelny (v době místního šetření nezjištěno. Dále došlo jednorázově v 08/2018 při průtrži mračen k mírnému průsaku vody v obývacím pokoji v rohu ve styku s terasou. V celém domě není proveden rozvod zemního plynu. Stav podlah na balkónech je havarijní. Jako podklad pro stanovení obvyklé ceny pozemků bylo pro zastavěný pozemek použito cenové mapy stavebních pozemků, vydané pro rok 2017 obecně závaznou vyhláškou č. 9/2018 Sb. hl. m. Prahy, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů. V současné době neexistuje obsáhlejší, komplexnější a objektivnější soubor dat, analyzující a vyhodnocující každoročně ceny stavebních pozemků na území hl.m. Prahy. U pozemků souvisejících, které jsou charakteru veřejného prostranství, byla použita cena stanovená podle oceňovacího předpisu, platného ke dni ocenění. Takto stanovenou cenu lze považovat za dostatečně objektivní a odpovídající úrovni cen obvyklých v místě a čase.

Na LV jsou zapsána zástavní práva smluvní, soudcovská i exekutorská a exekuční tituly. Ustanovení § 109 odst. 1 písm. c) zákona č. 182/2006 v platném znění stanoví, že po zahájení insolvenčního řízení nemůže zástavní věřitel dosáhnout zpeněžení zástavy ani exekuční cestou. Zástava může být po zahájení insolvenčního řízení zpeněžována jen v rámci insolvenčního řízení pomocí postupů, které k tomu poskytuje insolvenční právo, z toho důvodu není k omezením vlastnického práva, zapsaným na LV, přihlíženo.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Bytová jednotka č. 723/35
  - 1.1. Pozemky
  - 1.2. Oceňovaný byt

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Zjištěná cena**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka s podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - bez záruky	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna bez nebezpečí výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,760} \quad (\text{znak 7 až 9 je roven 1,0})$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přejezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,714}$$

## 1. Bytová jednotka č. 723/35

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.1. Pozemky

#### **Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast. plocha	947	765	5 100,00	3 901 500,00
Cenová mapa - celkem				<b>3 901 500,00</b>

#### **Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V k. ú. mimo sídelní části obce v zastavěném území	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací  $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>					
§ 4 odst. 3	6 083,00	0,210	1,000		1 277,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2087/47	1 220	1 277,43	1 558 464,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2087/56	375	1 277,43	479 036,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2087/57	14	1 277,43	17 884,02
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 609		<b>2 055 384,87</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 5 956 884,87 Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 5 956 884,87Kč  
**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 956 884,87 Kč**

## 1.2. byt

### Zařízení pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 7
Stáří stavby:	66 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 676,00 Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu (m <sup>2</sup> )	Koeficient dle typu podlahové plochy	Plocha
chodba: 10,49	* 1,00 =	10,49 m <sup>2</sup>
pokoj + k.k.: 39,21	* 1,00 =	39,21 m <sup>2</sup>
pokoj: 16,59	* 1,00 =	16,59 m <sup>2</sup>
ložnice: 13,98	* 1,00 =	13,98 m <sup>2</sup>
ložnice: 11,65	* 1,00 =	11,65 m <sup>2</sup>
galerie: 16,78	* 1,00 =	16,78 m <sup>2</sup>
komora: 1,5	* 1,00 =	1,50 m <sup>2</sup>
koupelna + WC: 2,95	* 1,00 =	2,95 m <sup>2</sup>
koupelna + WC: 6,05	* 1,00 =	6,05 m <sup>2</sup>
komora: 1,94	* 1,00 =	1,94 m <sup>2</sup>
balkón: 4,60	* 0,17 =	0,78 m <sup>2</sup>
terasa: 6,30	* 0,17 =	1,07 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<b>122,99 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplně - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např. krb, terasa)	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,880 = \mathbf{0,994}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,760$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,940$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC \cdot I_V = 42\,676,00 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,994 = 42\,419,94 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 122,99 \text{ m}^2 \cdot 42\,419,94 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,760 \cdot 0,940 = 3\,727\,188,00 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 727 188,00 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 956 884,87 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 211 / 24 805

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,956\,884,87 \text{ Kč} \cdot 1\,211 / 24\,805 = 290\,819,90 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 290 819,90 Kč

**Bytová jednotka č. 723/35 - zjištěná cena = 4 018 007,90 Kč**

### Rekapitulace zjištěných cen

<b>1. Bytová jednotka č. 723/35</b>	<b>4 018 007,90 Kč</b>
1.1. Pozemky	290 819,90 Kč
1.2. Oceňovaný byt	3 727 188,00 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 4 018 007,90 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 018 010,00 Kč**

## **Obvyklá cena nemovitosti**

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Způsob stanovení obvyklé ceny :**

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny je v souladu s ustanoveními zák. č. 151/1997 Sb., rovněž jako s běžnou tuzemskou i zahraniční praxí, použito kompilace zjistitelných relevantních hodnot stanovených následujícími způsoby :

- věcná hodnota – stanovená nákladovým způsobem,  
jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)
- výnosová hodnota – stanovená výnosovým způsobem,  
vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užítkovosti; kapitalizací tohoto výnosu vypočítáme výnosovou hodnotu
- porovnávací hodnota – stanovená porovnávacím způsobem,  
která vychází z vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí prodaných, případně nabízených k prodeji, v období odpovídajícím datu ocenění nemovitosti.

### **Výběr hodnotících metod použitelných pro oceňovanou nemovitost :**

Věcná hodnota – pro daný případ není použitelná.

Výnosová hodnota - vzhledem k charakteru nemovitosti je možno použít výnosovou metodu, protože tento typ nemovitosti běžně pronajímá, průměrné měsíční nájemné je v rozmezí mezi 18 000 až 26 000 Kč/měsíc. V daném případě bylo, vzhledem k poloze a technickému stavu uvažováno s částkou v polovině daného rozpětí.

Porovnávací hodnota - s nemovitostmi tohoto typu se na trhu obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit.

Pro stanovení obvyklé ceny bude proto použito kombinace ceny zjištěné a hodnot stanovených výnosovým a porovnávacím způsobem.



## **Porovnávací hodnota**

Referenční objekty :

### **1. Byt 4+k.k./B, 90 m<sup>2</sup>, Sicherova, Praha 9 - Kbely**

Byt v osobním vlastnictví ve 2. N.P. novostavby zděného domu. Podlahy plovoucí, dlažba, plastová okna. Koupelna s vanou, WC.

Cena: 5 604 242 Kč

Nabízí: EKOSPOL, Dukelských hrdinů 747/19, Praha 7, pod zn. 01685

### **Byt 4+k.k./L, 84 m<sup>2</sup>, Dvořišská, Praha 9 - Kbely**

Byt 4+kk po rekonstrukci o ploše 84 m<sup>2</sup> včetně 4m<sup>2</sup> sklepa, s lodžíí 3,2 m<sup>2</sup> ve 3. N.P. revitalizovaného panelového domu. V celém bytě je plovoucí podlaha, pouze na chodbě a v koupelně je dlažba.

Cena: 4 990 000 Kč

Nabízí: Bezrealitky, pod zn. 513780

### **Byt 4+k.k., 85 m<sup>2</sup>, Strašnická, Praha 10 - Hostivař**

Byt 4+kk po rekonstrukci o ploše 93 m<sup>2</sup> ve 4. N.P. revitalizovaného panelového domu. V celém bytě je plovoucí podlaha, pouze na chodbě a v koupelně je dlažba. Jedna koupelna s WC, samostatné druhé WC. Na chodbě komora 1,5 m<sup>2</sup>.

Cena: 5 190 000 Kč

Nabízí: Bezrealitky, pod zn. 496785

Ke stanovení výsledné ceny je použito multikriteriální komparační metody přímého porovnání prof. Bradáče.

Její princip spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, nebo inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů reprezentují jejich odchylku oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna výsledná cena. Stanovení obvyklé ceny pro posuzovanou nemovitost je provedeno v následující tabulce.

## Zjištění obvyklé výše ceny bytu porovnáním

č.	Popis	Dispozice	Podlaží	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )							
	Posuzovaný byt č. 723/35	4 + k.k.	4. N.P.	121,1							
1	Byt Sicherova	4 + k.k.	2. N.P.	90							
2	Byt Dvořišská	4 + k.k.	3. N.P.	84							
3	Byt Strašnická	4 + k.k.	4. N.P.	94,5							
č.	Cena (mil. Kč)	K <sub>1</sub> koef. pramene ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K <sub>2</sub> koef. konstrukční charakteristik	K <sub>3</sub> koef. právního stavu	K <sub>4</sub> koef. tech. stavu	K <sub>5</sub> koef. podlaží	K <sub>6</sub> koef. relace k centru	K <sub>7</sub> koef. plochy	I <sub>0</sub> Index odlišnosti (K <sub>2</sub> ÷K <sub>7</sub> )	Jednotková cena oceňovaného objektu, odvozená ze srovnávacího (Kč/m <sup>2</sup> )
1	5 604 242	0,850	4 763 606	1,000	1,250	1,100	1,020	1,000	1,020	1,430550	36 999,0229
2	4 990 000	0,850	4 241 500	0,980	1,250	1,050	1,010	1,000	1,030	1,338086	37 736,0292
3	5 190 000	0,850	4 411 500	0,980	1,250	1,050	1,000	1,050	1,020	1,377574	33 887,5067
<b>Celkem průměr</b>											<b>36 207,5196</b>
<b>Zjištěná porovnávací hodnota bytu zaokrouhleně celkem :</b>											<b>4 385 000 Kč</b>

### Legenda :

Koeficienty vyjadřují vzájemnou relaci mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí.

Pokud se v daném kritériu jeví srovnávací nemovitost lepší - koeficient je větší než 1, horší - koeficient je menší než 1, stejná - koeficient je roven 1.

K<sub>1</sub> Koeficient úpravy pramene ceny (rozpětí 0,7- 1,3) věrohodnost zdroje, kupní smlouva, nabídka, současný odkup aktiv, pasiv

K<sub>2</sub> Koeficient konstrukční charakteristiky (rozpětí 0,8 - 1,2) zohledňuje technické parametry stavebních materiálů použitých při výstavbě domu

K<sub>3</sub> Koeficient právního stavu (rozpětí 0,300-2,500) reflektuje právní vztahy (záruky, věcná břemena, nájemní vztahy atd.)

K<sub>4</sub> Koeficient technického stavu nemovitosti (rozpětí 0,8 - 1,3) reflektuje morální i technické opořebení posuzovaného bytu

K<sub>5</sub> Koeficient podlaží (rozpětí 0,7 - 1,3) zohledňuje polohu bytu v domě - přízemí, bez vlivu, pod sítěchou

K<sub>6</sub> Koeficient relace k centru obce (rozpětí 0,8- 1,2) vzdálenost a dostupnost středu obce

K<sub>7</sub> Koeficient podlahové plochy (rozpětí 0,7 - 1,3) koriguje rozdílnou velikost bytu (větší byty mají nižší jednotkovou cenu)

## **Výnosová hodnota**

Výše nájmu je určena na základě informací místních realitních kanceláří o uzavřených obchodních případech, realizovaných ve srovnatelných podmínkách a obdobných lokalitách. Nedoložené náklady byly stanoveny odborným odhadem.

### **Odvození reálné kapitalizační míry nemovitostí**

Při odvozování kapitalizační míry vycházíme z úrokových sazeb bankovních vkladů nebo úvěrů. O jejich výši rozhoduje zejména lhůta, velikost, rizikovitost, strategie bankovního domu apod. Východiskem pro stanovení minimální výnosnosti (kapitalizační míry) nemovitostí jsou nejčastěji :

- úrokové sazby termínovaných vkladů,
- úrokové sazby dlouhodobých úvěrů,
- úrokové sazby hypotéčních úvěrů.

Volba optimálního instrumentu a přijatelný odhad průměrné úrokové sazby za dobu ekonomické životnosti představuje náročný úkol je kombinací pomocných výpočtů (na základě teoretických vědomostí zejména o zvláštích vývojových trendů kapitalizačních měř nemovitostí) a intuice. I když vychází ze současných bankovních sazeb, musí se zaměřit zejména na predikci jejich budoucího vývoje. Charakteristickým rysem je zejména velká hodnotová proměnlivost v čase (která je v protikladu s malou hodnotovou proměnlivostí kapitalizačních měř nemovitostí).

Dále je, při odvozování kapitalizační míry, nutné uvážit rizika spojená s užíváním, případně prodejem konkrétního druhu nemovitosti. Obvykle kapitalizační míry nemovitostí leží mírně pod úrokovými sazbami dlouhodobých půjček.

### **Stanovení rizik**

Rizika můžeme rozdělit do dvou základních skupin :

- všeobecná rizika,
- specifická rizika.

Jejich velikost se vyjadřuje rizikovými přírůžkami, které se stanoví odborným odhadem. Udávají se v % a přičítají se jako rizikové prémie k úrokové míře.

**Všeobecná rizika** vyplývají z neočekávaných okolností, které ovlivňují celkové tržní klima - bez ohledu na komoditu. Představuje je zejména politické riziko související se stabilitou politického systému v zemi, politickými tradicemi, legislativou, trendy hospodářské politiky státu apod.

Riziková přírůžka na všeobecná rizika se v současnosti obvykle pohybuje kolem 2,0 %.

**Specifická rizika** se vztahují bezprostředně na nemovitost se zřetelem na konkrétní druh nemovitosti. Vyjadřuje velkou nevýhodu nemovitostí, a to nízkou likviditu (v porovnání s obchodovatelnými cennými papíry, státními obligacemi apod.). Vysoká likvidita představuje schopnost investice přeměnit se na hotovost rychle a s malou ztrátou hodnoty. Nízká likvidita je typická zejména pro unikátní aktiva, pro něž neexistuje dobře zavedený trh. Názorným příkladem jsou nemovitosti, ale i starožitnosti, obrazy, apod. Vzhledem k obtížnosti přeměny investice na hotovost rychle a s minimální ztrátou, jsou tato aktiva zatížena rizikovou přírůžkou, která zvyšuje míru kapitalizace.

Riziková přírůžka na nižší likviditu nemovitostí se v poslední době obvykle pohybuje v rozmezí:

- |  |           |
|--|-----------|
| • rodinné domy, byty                     | 0,0 ÷ 3 % |
| • nájemní domy                           | 1,0 ÷ 4 % |
| • obchodní domy, administrativní objekty | 3,0 ÷ 6 % |
| • průmyslové a zemědělské objekty        | 5,0 ÷ 8 % |

Riziková přírážka na nižší likviditu však nezáleží pouze na druhu nemovitosti. I dva téměř stejné rodinné domy mohou mít velmi rozdílnou míru likvidity.

Nejčastěji se kapitalizační míra nemovitosti odvozuje od úrokové sazby dlouhodobých úvěrů, v případě objektů k bydlení od sazby hypotečních úvěrů. Protože se obvykle při výpočtu výnosové hodnoty používají reálné čisté roční výnosy, musí být použita reálná kapitalizační míra nemovitosti.

Výsledná reálná kapitalizační míra nemovitosti vyplývá ze vztahu:

$$i_{rn} = \frac{100+i_n}{100+i_i} - 1 + \frac{p_{vr}}{100} + \frac{p_{sr}}{100}$$

kde značí:

$i_n$	- nominální úroková míra v %	=	2,60%
$i_i$	- míra inflace v %	=	2,20%
$p_{vr}$	- přírážka na všeobecné riziko v %	=	2,00%
$p_{sr}$	- přírážka na specifické riziko v %	=	2,15%

$$i_{rn} = \frac{102,6}{102,2} - 1 + \frac{2,00}{100} + \frac{2,15}{100} = 4,54\%$$

### VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODOTY NEMOVITOSTI

Objekt	Předpokládaný výnos (Kč/měsíc)	Roční výnos (Kč)
<b>Příjmy</b>		
Nájemné	24 000	288 000 Kč
Odhad ztráty nájmu 10%		28 800 Kč
<b>Příjmy celkem</b>		<b>259 200 Kč</b>
<b>Výdaje</b>		
pojistné		5 000 Kč
daň z nemovitosti		800 Kč
opravy, údržba a správa		24 000 Kč
střádací odpisy		30 000 Kč
<b>Výdaje celkem zaokrouhleně</b>		<b>59 800 Kč</b>
<b>Roční čistý výnos zaokrouhleně</b>		<b>199 400 Kč</b>
Uvažovaná míra kapitalizace		4,54%
<b>Výnosová hodnota nemovitosti zaokrouhleně</b>		<b>4 391 000 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace**

<b>Zjištěná cena</b>	<b>4 018 010,00 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 385 000,00 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>4 391 000,00 Kč</b>
<b>Obvyklá cena</b>	<b>4 390 000,00 Kč</b>

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti stanovenou pro účely prodeje ve dražbě v rámci insolvenčního řízení ke dni ocenění zaokrouhleně ve výši :

**4 390 000,- Kč**

**slovy: Čtyřimilionytřístadevadesát tisíc Kč**

Z toho spoluvlastnické podíly na pozemcích :

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Cena spoluvlastnického podílu:</b>
947	190 474,00 Kč
2087/47	76 085,00 Kč
2087/56	23 387,00 Kč
2087/57	873,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>290 819,00 Kč</b>

V Praze 20.6.2018

Ing. Luděk Hůrka  
Veverkova 24  
170 00 Praha 7  
telefon: 602 373 102  
e-mail: ing.hurka@gmail.com

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze dne 27.5.1992, č.j. Spr 197/91 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5530-060/2018 znaleckého deníku.