

Objednatel :

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672/1

149 41 Praha 11

Česká republika

ZNALECKÝ POSUDEK

246/39/2015

O CENĚ OBVYKLÉ

Bytové jednotky č. 736/165

V bytovém domě č.p. 736

Bajkonurská 736/4

149 00 Praha 11 - Háje

Datum ocenění :

31. července 2015

ZNALECKÝ POSUDEK č. 246/39/2015

Předmět znaleckého posudku : **Bytová jednotka č. 736/165
Bajkonurská 736/4
149 00 Praha 11 - Háje**

Požadovaný úkon : Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) majetku
k datu místního šetření 31. července 2015

Objednatel posudku : Městská část Praha 11
Ocelíkova 672/1
149 00 Praha 11
Česká republika

Objednávka ze dne : 16. července 2015

Účel posudku : Podklad pro prodej nemovitosti

Zaměření posudku : Cenová dokumentace a argumentace

Posudek vypracoval : Ing. Petr Ort, Ph.D., aut. Ing.
Soudní znalec
Na skalkách 240, 250 67, Klecany

Posudek obsahuje : 25 číslovaných stran a 4 strany příloh a předává
se objednateli v dvou vyhotoveních, jedno
vyhotovení zůstává v archivu znalce

V Praze, 18. srpna 2015

OBSAH

Úvodní list	2
Obsah	3
Podklady	4
Odborná literatura	4
Průvodní dopis	5
Popisné informace	8
Analýza nejvyššího a nejlepšího využití	11
Ocenění	12
Závěr	20
Omezující podmínky a předpoklady	22
Osvědčení	24
Prohlášení	25
Znalecká doložka	25

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí	1 A 4
Kopie katastrální mapy	1 A 4
Ortofotomapa	1 A 4
Fotodokumentace současného stavu	1 A 4

PODKLADY

1. Výpis z listu vlastnictví č. 6704 pro kat. území Háje, hlavní město Praha ze dne 30. 7. 2015
2. Kopie katastrální mapy
3. Územní plán hlavního města Prahy v platném znění
4. Cenová mapa hlavního města Prahy v platném znění
5. Místní šetření konané dne 31. 7. 2015 za přítomnosti znalce

ODBORNÁ LITERATURA

- | | |
|--------------------|--|
| Champness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy,
Leges, Praha, 2013 |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha,
2007 |
| Ort, P. | Cvičení z oceňování nemovitostí – díl I, BIVŠ, Praha, 2007 |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha, 2008 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha, 2015 |
| Philips, L. | The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Chicago, 2001 |
| Šimeček, T. a kol. | Místně obvyklé nájemné, OSMD, Praha, 2010 |

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672/1

149 41 Praha 11

Česká republika

Praha, 18. srpna 2015

Oznamuji Vám, že jsem ukončil znalecký posudek o **ceně obvyklé** majetku označeného znalci jako:

Bytová jednotka č. 736/165 v bytovém domě č.p. 736

Uvedeného na listu vlastnictví č. 6704 pro katastrální území Háje (728 233), hlavní město Praha

Nacházejícího se na adrese:

Bajkonurská 736/4, 149 00 Praha 11 - Háje, Česká republika

V tomto znaleckém posudku Vám předkládám výsledky znaleckého šetření.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na **cenu obvyklou** (tržní hodnotu) výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, bez břemene nájemních smluv, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni 31. 7. 2015. Místní šetření spojené se zaměřením objektu bylo provedeno dne 31. 7. 2015. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro prodej oceňované nemovitosti.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění vkladu do obchodní společnosti, stanovení hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný, účel.

Oceňovaný majetek je zapsán u katastrálního úřadu v Praze, na listu vlastnictví č. 6704 pro katastrální území Háje, hlavní město Praha. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30. 7. 2015 je přílohou tohoto znaleckého posudku. Výpis z katastru nemovitostí byl informativně ověřen dálkovým přístupem.

Zpracovatel znaleckého posudku chápe obvyklou cenu (tržní hodnotu) jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek nebyl ke dni zpracování znaleckého posudku využíváný. Znalci není známa žádná nájemní smlouva, které se vztahuje k oceňovanému majetku. Podle požadavku zadavatele znaleckého posudku, byl majetek oceněn za předpokladu absolutního vlastnictví. Tento posudek proto nezohledňuje žádné skutečnosti mající vliv na výši obvyklé ceny, které by vyplývaly z uzavřeného nájemního vztahu.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoli omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl a zaměřil. Při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu zejména následující faktory:

Polohu, velikost a využitelnost pozemku

Velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav

Nejvyšší a nejlepší využití majetku

Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu

Náklady na pořízení majetku jako nového snižené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě

Očekávaný čistý výnos z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění jsou pouze budovy, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami, apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry budov a staveb byly převzaty z podkladů poskytnutých klientem a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

POPISNÉ INFORMACE

POPIS LOKALITY

Oceňovaný majetek – bytová jednotka č. 736/165 v domě bytovém typovém č.p. 736 se nachází na jižním okraji hlavního města Prahy, v lokalitě Jižní Město, katastrální území Háje. Okolní zástavba je tvořena převážně vysokopodlažními typovými bytovými domy z 80. let 20. století, dále se v okolí nacházejí administrativní budovy a kompletní občanská vybavenost.

Celkový charakter lokality je rezidenční bydlení střední úrovně. Obecně lze říci, že se jedná o komerčně atraktivní lokalitu s dobrým rozvojovým potenciálem a průměrným koeficientem zhodnocení investice. Zastávka městské hromadné dopravy – stanice metra trasy C „Háje“ a autobusů je v dochůdné vzdálenosti. Parkování je možné na přilehlých komunikacích a zpevněných plochách charakteru veřejných parkovišť.

Kvalita pohledových horizontů je výborná – jedná se o bytovou jednotku v 18. nadzemním podlaží bytového domu. Výhled z okna směřuje do městské krajinné zeleně a na okolní typové bytové domy. Problematické skupiny obyvatel nebyly zjištěny, exhalace ani hluk se výrazně neprojevují.

OCEŇOVANÝ MAJETEK

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem tržního ocenění bylo hlavní a zároveň jedinou činností prováděnou v oceňované bytové jednotce zajištění bydlení. Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku nebyla ke dni ocenění ve vztahu k oceňované bytové jednotce uzavřena nájemní smlouva. Není známa žádná právní, technická, ekonomická nebo jiná překážka, která by majiteli bytu bránila v jeho pronájmu za tržní nájemné.

Bytová jednotka je prostorově vymezena a ohraničena svislými a vodorovnými obvodovými konstrukcemi. Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku nemá bytová jednotka žádné příslušenství mimo komory ve 3. nadzemním podlaží s podlahovou plochou 1,50 m². Uživatel bytu má právo užívat společné bytové prostory.

Historie

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, byl postaven kolem roku 1980, v době největšího urbánního rozvoje této části Prahy. Jedná se o bytový typový dům. Po celou dobu své existence stále slouží svému původnímu účelu.

Technický stav bytového domu můžeme hodnotit jako průměrný, odpovídající stáří objektu, konstrukčnímu provedení, provedené rekonstrukci bytového domu a způsobu užívání.

Pozemek

Předmětem ocenění je ideální podíl ve výši 267/75146 na pozemcích p.č. 1210/4, 1210/5, 1210/6 a 1210/7. Cena obvyklá ideálního podílu nebyla indikována samostatně, ale byla zohledněna při indikaci ceny obvyklé jako celku.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Předmětem ocenění je ideální podíl ve výši 267/75146 na společných prostorech a venkovních úpravách stavby č.p. 736.

Jednotlivé vedlejší stavby a venkovní úpravy nejsou oceněny samostatně, ale jejich hodnota je při výpočtu celkové obvyklé ceny zohledněna.

Bytová jednotka č. 736/165

Bytová jednotka č. 736/165 s dispozicí 1 + kk se nachází v 18. nadzemním podlaží bytového domu typového č. p. 736. Bytový dům je vybaven výtahem. Celková podlahová plocha bytové jednotky (bez komory) je 26,70 m². Dispozičně bytová jednotka obsahuje:

Pokoj s kuchyňským koutem	18,55 m ²
Předsíň	5,02 m ²
Samostatné WC	0,89 m ²
Koupelnu	2,22 m ²

Technické provedení bytové jednotky je standardní, okna plastová, podlahová krytina z PVC, kuchyňská linka je demontována, koupelna a WC vyzděny na místě původního bytového jádra. Vytápění je ústřední, teplovodní. Technický stav bytu lze hodnotit jako dobrý, většina prvků PSV jako jsou zařizovací předměty je použitelná a funkční.

Podrobnější technické údaje o oceňovaném majetku jsou uvedeny v části „Ocenění“ znaleckého posudku.

ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako bytová jednotka v bytovém domě a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání. Podmínka okamžité využitelnosti majetku je proto splněna.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu. Vzhledem k tomu, že byt lze okamžitě pronajmout nebo využívat k vlastnímu bydlení, je splněna i tato podmínka.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

OCENĚNÍ

ÚVOD

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví.

K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací výnosů odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebením nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení obvyklé ceny jsem použil kombinaci porovnávací a výnosové metody, protože nákladová metoda je pro indikaci obvyklé ceny bytové jednotky obecně nevhodná.

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzal do úvahy byty porovnatelných parametrů, které byly v Praze 11 v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení indikace tržní hodnoty oceňovaného majetku zvolena srovnávací jednotka - jeden čtvereční metr čisté využitelné plochy (NFA). Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost bytu a další.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena bytové jednotky indikovaná porovnávací metodou je:

1 315 000,- Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce na následujících stranách.

TABULKA 1 - POROVNÁNÍ

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
A. Identifikační údaje					
Pořadové číslo nemovitosti		1	2	3	4
Název nemovitosti	Bytová jednotka Bajkonurská 736/165	Bytová jednotka I	Bytová jednotka II	Bytová jednotka III	Bytová jednotka IV
Parcelní číslo	1210/4				
Adresa nemovitosti	Bajkonurská 736/4	Bajkonurská	Ke Kateřinkám	Anny Drábíkové	Křejského
Katastrální území	Háje	Háje	Chodov	Háje	Chodov
Obec	Praha 11	Praha 11	Praha 11	Praha 11	Praha 11
Okres	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Údaje o pozemku – přenos z Tabulky I					
Plocha pozemku	0	0	0	0	0
Hodnota za 1 m2 pozemku	- Kč				
Hodnota pozemku celkem	Kč -	Kč -	Kč -	Kč -	Kč -
C. Základní údaj pro porovnání – m2 čisté podlahové plochy (NFA)					
Počet srovnávacích jednotek	26,70	27,00	44,00	42,30	42,00
Prodejní cena celkem	X	Kč 1 460 000	Kč 2 162 000	Kč 2 090 000	Kč 2 290 000
Prodejní cena bez ceny pozemku		Kč 1 460 000,00	Kč 2 162 000,00	Kč 2 090 000,00	Kč 2 290 000,00
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	Kč 54 074,07	Kč 49 136,36	Kč 49 408,98	Kč 54 523,81
Datum transakce		1.7.2015	1.7.2015	1.7.2015	1.7.2015
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 54 074,07	Kč 49 136,36	Kč 49 408,98	Kč 54 523,81
D. Právní údaje					
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		0,9	0,9	0,9	0,9
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
Existence věcných břemen	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43

Využití podle územního plánu	Bytový dům	Bytový dům	Bytový dům	Bytový dům	Bytový dům
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
Jiná právní omezení a závazky	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
E. Technické parametry					
Lokalita	Velmi dobrá	Obdobná	Obdobná	Obdobná	Obdobná
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
Technický stav bytu	Dobrý	Dobrý	Dobrý	Dobrý	Dobrý
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 666,67	Kč 44 222,73	Kč 44 468,09	Kč 49 071,43
Technická vybavenost budovy	Bez kuch. Linky	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná
Korekce		0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		Kč 46 233,33	Kč 42 011,59	Kč 42 244,68	Kč 46 617,86
Funkční využitelnost budovy	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 46 233,33	Kč 42 011,59	Kč 42 244,68	Kč 46 617,86
Další možný rozvoj nemovitosti	Omezený	Obdobný	Obdobný	Obdobný	Obdobný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 46 233,33	Kč 42 011,59	Kč 42 244,68	Kč 46 617,86
Dopravní obslužnost	Výborná	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,05	1,05	1,05	1,05
Upravená hodnota		Kč 48 545,00	Kč 44 112,17	Kč 44 356,91	Kč 48 948,75
Dopravní dostupnost a parkování	Omezené	Omezené	Omezené	Omezené	Omezené
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 545,00	Kč 44 112,17	Kč 44 356,91	Kč 48 948,75
Atraktivita objektu	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná	Průměrná
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 545,00	Kč 44 112,17	Kč 44 356,91	Kč 48 948,75

Jiná technická korekce -	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		Kč 48 545,00	Kč 44 112,17	Kč 44 356,91	Kč 48 948,75
F. Ostatní parametry					
Korekce pro velikost nemovitosti		Obdobný	Větší	Větší	Větší
Korekce		1	1,03	1,03	1,03
Upravená hodnota		Kč 48 545,00	Kč 45 435,54	Kč 45 687,62	Kč 50 417,21
Jiná korekce	Pohledové horizonty	Průměrné	Průměrné	Průměrné	Výborné
Korekce		1,05	1,05	1,05	1
Upravená hodnota		Kč 50 972,25	Kč 47 707,31	Kč 47 972,00	Kč 50 417,21
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota 1 jednotky	Kč 49 267,19	Kč 50 972,25	Kč 47 707,31	Kč 47 972,00	Kč 50 417,21
Porovnávací hodnota celkem (bez poz.)	Kč 1 315 434,10				
Hodnota pozemku	Kč -				
Celková porovnávací hodnota	Kč 1 315 434				

VÝNOSOVÁ METODA

Nemovitosti, které mohou generovat výnos jsou oceňovány i výnosovou metodou. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého výnosu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Tato metoda je obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetku pořizovaných pro jejich schopnost produkovat výnos.

Prvním krokem při metodě kapitalizace výnosu je stanovení hrubého potenciálního výnosu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého výnosu pro získání provozního výnosu.

Odečtením rezervy na renovace od provozního výnosu je následně stanoven čistý provozní výnos před zdaněním (NOI). Obvyklá cena je potom stanovena pomocí dvou alternativních kapitalizačních postupů – přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow. V tomto konkrétním případě byla použita metoda přímé kapitalizace.

Výše potenciálního provozního výnosu byla stanovena na základě výše tržního nájemného za obdobné majetky v dané lokalitě. V výpočtech jsem v souladu s běžnou praxí vycházel z tzv. studeného nájemného, kdy služby a energie jsou nájemcům přeučtovávány na základě jejich skutečného čerpání.

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potenciálního hrubého výnosu, obvyklou pro porovnatelné majetky.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena výše uvedeného majetku indikovaná výnosovou metodou je:

1 106 000 Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce na následující straně.

TABULKA II – VÝNOS	
Hrubý výnos – 7 000 Kč/p.m * 12	84 000 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného – 5 %	4 200 Kč
Efektivní hrubý příjem	79 800 Kč
Rezerva na renovace – fond oprav	6 408 Kč
Ostatní provozní náklady (pojištění, režie, daň z nemovitosti)	1 500 Kč
Čistý provozní příjem (NOI)	71 892 Kč
Kapitalizační míra (R)	6,50 %
Tržní hodnota (V)	1 106 031 Kč
Tržní hodnota zaokrouhlená	1 106 000 Kč

NÁKLADOVÁ METODA

U nákladové metody ocenění je obvyklá cena pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení obvyklé ceny předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení

Je snížení hodnoty vyplývající z provozu a z působení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatky

Jsou snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky

Jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Při ocenění bytu, pokud se nejedná o ocenění podílu na celém objektu bytového domu, ale o samostatný prodej bytové jednotky není tato metoda prakticky nikdy aplikována, protože množství nákladu, které byly v minulosti na pořízení bytu vynaloženy, nedokáže objektivně indikovat skutečnou tržní hodnotu.

ZÁVĚR

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor na cenu obvyklou (tržní hodnotu) předmětného majetku v absolutním vlastnictví ke dni 31. července 2015, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu.

Pojmy tržní hodnota a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části znaleckého posudku.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace :

TABULKA III - REKONCILIZACE			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	1 315 000	80	1 052 000
Výnosová metoda	1 106 000	20	221 200
Nákladová metoda	N/A	0	0
Výsledná hodnota			1 273 200
Zaokrouhleno			1 270 000

Kontribuční analýza

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 80 %. Takto pojatá kontribuce je v souladu s platným zněním § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku: „**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním**“

Oceňovaný majetek není typicky investičním majetkem, u kterého je z hlediska investora rozhodující jeho schopnost produkovat výnos z pronájmu. Je sice pravdou, že obdobné majetky se běžně pronajímají, ale přesto převažuje jejich využití k zajištění potřeb bydlení majitele. Indikace obvyklé ceny na základě výnosové metody není tedy pro stanovení výsledné hodnoty tolik podstatná a důležitá a proto jsem na ní položil váhu 20 %.

Z důvodů, které jsem podrobně specifikoval v předchozí části znaleckého posudku nebyla metoda nákladová aplikována.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 31. července 2015 reprezentována částkou:

=1 270 000,- Kč

(slovy: Jeden milion dvě stě sedmdesát tisíc korun českých)

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsme žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích 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 vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost 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 datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu této zprávy

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

2.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Praze, dne 18. srpna 2015

.....

Ing. Petr Ort, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 29. června 2010 č.j. Spr. 4151/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 246/39/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo: 246/39/2015.

.....

Ing. Petr Ort, Ph.D.

Na skalkách 240/18

250 67

Klecany

