

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22549

NEMOVITÁ VĚC:	Byt a pozemky Záběhlice
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhlice
Adresa:	Podle náhonu 3225/69, 141 00 Praha
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 6, Mgr. David Vybíral, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 148 EX 1064/21 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

7 770 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 31.3.2022

Datum místního šetření: 3.3.2022

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 146

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 31.3.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 3225/10 (byt) v budově Záběhllice č.p. 3225 (bytový dům, LV 10076) na pozemku parc. č. 2683/23 (LV 10076) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2683/23 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7015/161920 a jednotky č. 3225/109 (jiný nebytový prostor) v budově Záběhllice č.p. 3225 (bytový dům, LV 10076) na pozemku parc. č. 2683/23 (LV 10076) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2683/23 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 419/161920, vše v kat. území Záběhllice, obec Praha, část obce Záběhllice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10193,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3717/80960 (tři tisíce sedm set sedmnáct osmdesát tisíc devět set šedesátin) na pozemku parc. č. 2683/23 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 3225 Záběhllice, způsob využití: byt. dům a stavby č.p. 3225 Záběhllice, způsob využití: byt. dům, která stojí na pozemku parc. č. 2683/23, vše v kat. území Záběhllice, obec Praha, část obce Záběhllice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10076,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7434/903086 (sedm tisíc čtyři sta třicet čtyři devět set tři tisíc osmdesát šestin) na pozemcích parc. č. 2683/24 (ostatní plocha), parc. č. 2683/44 (ostatní plocha), parc. č. 2683/45 (ostatní plocha), parc. č. 2687/1 (ostatní plocha) a parc. č. 2687/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10111,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 2683/31 (ostatní plocha) v kat. území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10298,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7434/903086 (sedm tisíc čtyři sta třicet čtyři devět set tři tisíc osmdesát šestin) na pozemku parc. č. 2683/5 (ostatní plocha) v kat. území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10994.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.2.2022 pod č.j. 148 EX 1064/21-23.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.3.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- kopie prohlášení vlastníka.
- vyzoomění o ohledání ze dne 1.2.2022.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Městská část Záběhlice se nachází v jihovýchodní části hlavního města Prahy. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Praha v části Záběhlice v ulici Podle náhonu č.p./č.o. 3225/69 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Pod Vinicí“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Spořilov“ se nachází cca 420 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 5754/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
parc. č. 2694	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům smíšené konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 3 nadzemní podlaží a podkroví, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 20 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou dřevěná (EURO). Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Bytový dům byl dle databáze RÚIAN postaven v roce 2004. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Oceňovaná jednotka č. 3225/10 se nachází v budově č.p. 3225 ve 2. NP a její dispozice je 2+kk. Jednotka sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, chodby a koupelny + WC. Okna bytu jsou dřevěná (EURO).

Dispoziční řešení jednotky:

obývací pokoj + kk	33,00 m ²
pokoj	12,58 m ²
chodba	18,21 m ²
koupelna	6,36 m ²
celkem	70,15 m²

K bytu patří terasa (11,61 m²) a jiný nebytový prostor č. 3225/109 - sklep (4,19 m²). Podlahová plocha terasy a sklepa se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 70,15 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2683/23 stojí bytový dům s č.p. 3225. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 651 m². Pozemky parc. č. 2683/24 (ostatní plocha), parc. č. 2683/44 (ostatní plocha), parc. č. 2683/45 (ostatní plocha), parc. č. 2687/1 (ostatní plocha) a parc. č. 2687/2 (ostatní plocha) a parc. č. 2683/5 (ostatní plocha) tvoří přístupové cesty k bytovým domům a pozemky okolo bytových domů. Na pozemcích se nachází porosty a zpevněné plochy. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 5754/2 a parc. č. 2694 ve vlastnickém právu statutárního města Praha.

Pozemek parc. č. 2683/31 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 120 m². Předmětem ocenění je podíl 1/10, který odpovídá jednomu parkovacímu stání.

Příslušenstvím nemovité věci je parkovací stání a sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 3.3.2022 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií dle g.p. č. 1817-23/2003. Neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty pro hlavní město Praha s povinností k pozemku parc. č. 2683/5.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dle g.p. č. 1861-50/2003 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2683/5.

Věcné břemeno (podle listiny) užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení a telekomunikačního zařízení dle g.p. č. 1861-50/2003 pro CETIN a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2683/5.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií dle g.p. č. 1817-23/2003. Neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty pro hlavní město Praha s povinností k pozemku parc. č. 2683/24.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dle g.p. č. 1861-50/2003 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 2683/24, parc. č. 2683/44 a parc. č. 2683/45.

Věcné břemeno (podle listiny) užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení a telekomunikačního zařízení dle g.p. č. 1861-50/2003 pro CETIN a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 2683/24, parc. č. 2683/44 a parc. č. 2683/45.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 3225/10 Záběhlice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,15 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 3224/40 Záběhllice			
Lokalita:	Podle náhonu 3224/63			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Záběhllice v ulici Podle náhonu. Dům má 4 podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří garážové stání a podíly na pozemcích v okolí bytového domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Užitná plocha:	64,89 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 997 000	64,89	123 239	0,95	117 077



Zdroj: realizovaný prodej z 8/2021

Název:	Byt č. 3262/12 Záběhllice			
Lokalita:	Záběhlická 3262/88a			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Záběhllice v ulici Záběhlická. Dům má 5 podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří podíly na pozemcích v okolí bytového domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Užitná plocha:	76,23 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 695 000	76,23	100 945	1,05	105 992



Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021

Název: Byt 2+1 Záběhllice
Lokalita: Mattioliho 3271/4
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 70,7 m² se dvěma balkóny 7,6 m² a 3,1 m² a vnitřním garážovým stáním v osobním vlastnictví v moderní rezidenční čtvrti Nové zahradní město z roku 2007. Jedná se o světlý byt orientovaný na východ, který se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Dispozici bytu tvoří předsíň (10,2 m²), ze které je vstup do ložnice (16,5 m²) s balkonem (3,1 m²), do komory (2,4 m²), do koupelny s toaletou (4,8 m²) a dále do prostorného obývacího pokoje (21,7 m²), ze kterého je přístup na balkon (7,6 m²). Z obývacího pokoje je přístupná kuchyně s kuchyňským koutem s vestavěnými spotřebiči (11,7 m²). Podlahovou krytinu v obytných částech tvoří dřevěné parkety. V předsíni, kuchyni a koupelně s toaletou se jedná o keramickou dlažbu.

Užitná plocha: 70,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 2/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 500 000	70,70	106 082	1,03	109 264

Minimální jednotková porovnávací cena	105 992 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	110 778 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	117 077 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	110 778 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 771 077 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií dle g.p. č. 1817-23/2003. Neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty pro hlavní město Praha s povinností k pozemku parc. č. 2683/5.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	<u>10 000,- Kč.</u>
=	10 000,- Kč
*	<u>7 434 / 903 086</u>

Hodnota věcného břemene činí

= **82,32 Kč**

2.2. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dle g.p. č. 1861-50/2003 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2683/5.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	<u>10 000,- Kč.</u>
=	10 000,- Kč
*	<u>7 434 / 903 086</u>

Hodnota věcného břemene činí

= **82,32 Kč**

2.3. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení a telekomunikačního zařízení dle g.p. č. 1861-50/2003 pro CETIN a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2683/5.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 7 434 / 903 086

Hodnota věcného břemene činí

= **82,32 Kč**

2.4. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby, právo vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií dle g.p. č. 1817-23/2003. Neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty pro hlavní město Praha s povinností k pozemku parc. č. 2683/24.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 7 434 / 903 086

Hodnota věcného břemene činí

= **82,32 Kč**

2.5. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav a údržby dle g.p. č. 1861-50/2003 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 2683/24, parc. č. 2683/44 a parc. č. 2683/45.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 7 434 / 903 086

Hodnota věcného břemene činí

= **82,32 Kč**

2.6. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení a telekomunikačního zařízení dle g.p. č. 1861-50/2003 pro CETIN a.s. s povinnostmi k pozemkům parc. č. 2683/24, parc. č. 2683/44 a parc. č. 2683/45.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno (podle listiny) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	<u>10 000,- Kč</u>
*	<u>7 434 / 903 086</u>
=	82,32 Kč

Hodnota věcného břemene činí

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 3225/10 Záběhllice 7 771 077,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny) 82,- Kč

2.2. Věcné břemeno (podle listiny) 82,- Kč

2.3. Věcné břemeno (podle listiny) 82,- Kč

2.4. Věcné břemeno (podle listiny) 82,- Kč

2.5. Věcné břemeno (podle listiny) 82,- Kč

2.6. Věcné břemeno (podle listiny) 82,- Kč

Věcná břemena - celkem: 492,- Kč

Porovnávací hodnota

7 771 077 Kč

Věcné břemeno

494 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

7 770 000 Kč

slovy: Sedmmilionůsedmsetsedmdesáttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 3225/10 (byt) v budově Záběhllice č.p. 3225 (bytový dům, LV 10076) na pozemku parc. č. 2683/23 (LV 10076) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2683/23 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7015/161920 a jednotky č. 3225/109 (jiný nebytový prostor) v budově Záběhllice č.p. 3225 (bytový dům, LV 10076) na pozemku parc. č. 2683/23 (LV 10076) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2683/23 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 419/161920, vše v kat. území Záběhllice, obec Praha, část obce Záběhllice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10193,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3717/80960 (tři tisíce sedm set sedmnáct osmdesát tisíc devět set šedesátin) na pozemku parc. č. parc. č. 2683/23 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 3225 Záběhllice, způsob využití: byt. dům a stavby č.p. 3225 Záběhllice, způsob využití: byt. dům, která stojí na pozemku parc. č. 2683/23, vše v kat. území Záběhllice, obec Praha, část obce Záběhllice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10076,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7434/903086 (sedm tisíc čtyři sta třicet čtyři devět set tři tisíc osmdesát šestin) na pozemcích parc. č. 2683/24 (ostatní plocha), parc. č. 2683/44 (ostatní plocha), parc. č. 2683/45 (ostatní plocha), parc. č. 2687/1 (ostatní plocha) a parc. č. 2687/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10111,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 2683/31 (ostatní plocha) v kat. území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10298,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7434/903086 (sedm tisíc čtyři sta třicet čtyři devět set tři tisíc osmdesát šestin) na pozemku parc. č. 2683/5 (ostatní plocha) v kat. území Záběhllice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10994.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- parkovací stání a sklep.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **7.770.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- Na nemovité věci váznou věcná břemena dle LV. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcných břemen přiměřenou zjištěným věcným břemenům a zároveň se domnívá, že tato práva výrazně neomezují prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní výši **7.769.506,- Kč.**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10193	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10076	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10298	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10994	60
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10111	66
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	2
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22549 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 31.3.2022

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město