

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23254

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1750/3 Strašnice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 10483/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

4 890 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 04.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1750/3 (byt) v budově Strašnice č.p. 1748, 1749, 1750 (bytový dům, LV 3764) na pozemcích parc. č. 3118/17 (LV 19394), parc. č. 3118/18 (LV 19394), parc. č. 3118/19 (LV 19394) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4585/360500 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 16626.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebýly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.9.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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 JUDr. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.9.2022 pod č.j. 120 EX 10483/21-159.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.9.2022.

- list vlastnictví č. 16626 ze dne 1.9.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 3764 ze dne 1.9.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.9.2022, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.9.2022.
- vyrozumění o ohledání ze dne 1.9.2022.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-16698/2022-101. Podání k okamžiku 11.3.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-34432/2022-101. Podání k okamžiku 1.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-66245/2021-101. Podání k okamžiku 31.8.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #920914,
- kopie prohlášení vlastníka ze dne 24.9.2012,
- kopie Darovací smlouvy ze dne 23.5.2017.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzercími. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci: Krupská 1750/10, 110 00 Praha

Místopis

Městská část Strašnice se nachází ve východní části hlavního města Praha. 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 zastavěné části města Strašnice v ulici Krupská č.p. 1750/10 ve smíšené zástavbě.

Zastávka tramvaje „Radošovická“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Zahradní Město“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 3118/72	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
parc. č. 3120/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
parc. č. 3126/2	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
parc. č. 3120/1	Podílové spoluvlastnictví jednotlivých spoluvlastníků nemovité věci

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 5 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy, kryty CO a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střechě je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Parkování je omezené v okolí domu (placená modrá zóna).

Oceňovaná jednotka č. 1750/3 se nachází v budově č.p. v 1. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místností orientované na severozápadní a jihozápadní světovou stranu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	5,27 m ²
pokoj 1	17,04 m ²
pokoj 2	15,00 m ²
chodba	4,34 m ²
koupelna	3,30 m ²
WC	0,90 m ²
užitná plocha	45,85 m ²

K bytu patří sklepní kóje (1,80 m²). Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 45,85 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. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. 3118/17 (LV 19394), parc. č. 3118/18 (LV 19394), parc. č. 3118/19 (LV 19394) stojí bytový dům s č.p. 1748, 1749, 1750. Pozemek společně tvoří jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 948 m². Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (povinná nevlastní žádný podíl na pozemcích). Pozemky jsou přístupné přes pozemky ve vlastnictví Hlavního města Praha a přes pozemky, které jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (povinná nevlastní žádný podíl na pozemcích).

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno (podle listiny) - Vznik věcného břemeno užívání krytů CO č. 0110 0112 a 0110 0113 pro Obec hl. m. Praha, svěřeno MČ P10 s povinností k jednotce č. 1750/3 pro Hlavní město Praha.

Ohledání bylo provedeno dne 30.9.2022 bez účasti vlastníka nemovité věci pí. Evy Kopecké. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve

stanovený čas a na místo samé se nedostavila, nemožnila provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložila 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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Povinná nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na pozemcích, na kterých stojí bytový dům č.p. 1748, 1749, 1750 ani na pozemku, přes který je přístup k nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitá věc se nachází v památkově chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno (podle listiny) - Vznik věcného břemeno užívání krytů CO č. 0110 0112 a 0110 0113 pro Obce hl. m. Praha, svěčeno MČ P10 s povinností k jednotce č. 1750/3 pro Hlavní město Praha.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 40 m² do 55 m².
- lokalita: Praha - Strašnice.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1750/3 Strašnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,85 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Jednotka č. 1754/5 Praha - Strašnice

Lokalita: Nučická č.p. 1754

Popis: Byt č. 1754/5 se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Nučická č.p. 1754. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 52,41 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
11.3.2022
(V-16698/2022-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 501 000	52,41	124 041	0,96	119 079

Název: Jednotka č. 1838/4 Praha - Strašnice

Lokalita: Dubečská č.p. 1838

Popis: Byt č. 1838/4 se nachází ve městě Praha v části Strašnice v ulici Dubečská č.p. 1838. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 40,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
1.6.2022
(V-34432/2022-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	40,10	104 738	1,02	106 833

Název: Jednotka č. 57/13 Praha - Strašnice

Lokalita: Kolovratská č.p. 57

Popis: Byt 2+1, s užitnou plochou 46 m² v Praze- Strašnicích, v ulici Kolovratská. Byt je

velmi zachovalý, čistý. Z chodby se vchází do koupelny, která je obložena obkladem a disponuje vanou. Součástí koupelny je zároveň i toaleta. Z chodby také vejde do centrální místnosti bytu, do obývacího pokoje. V obývacím pokoji po pravé straně najdeme vchod do kuchyně, která je vybavena rohovou kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči, po straně levé je ložnice. V blízkosti domu je lesopark a veškerá občanská vybavenost, zastávka MHD je nedaleko od domu.

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
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	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
31.8.2021
(V-66245/2021-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 751 000	46,00	103 283	1,07	110 513

Minimální jednotková porovnávací cena	106 833 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	112 142 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	119 079 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	112 142 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,85 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	5 141 711
Riziko přístupu	* 0,95 = 4 884 625,45
Výsledná porovnávací hodnota	4 884 625 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno (podle listiny) - Vznik věcného břemeno užívání krytů CO č. 0110 0112 a 0110 0113 pro Obec hl. m. Praha, svěřeno MČ P10 s povinností k jednotce č. 1750/3 pro Hlavní město Praha.

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.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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:

- 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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.
- (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 tísní. 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

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 přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1750/3 Strašnice

4 884 625,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 884 625 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- jednotka bez podílového spoluvlastnictví na pozemcích.

Obvyklá cena 4 890 000 Kč slovy: Čtyřmilionyosmsetdevadesát tisíc 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 katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména 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.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 890 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyosmsetdevadesát tisíc Kč

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1750/3 (byt) v budově Strašnice č.p. 1748, 1749, 1750 (bytový dům, LV 3764) na pozemcích parc. č. 3118/17 (LV 19394), parc. č. 3118/18 (LV 19394), parc. č. 3118/19 (LV 19394) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4585/360500 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 16626.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.890.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1750/3 (byt) v budově Strašnice č.p. 1748, 1749, 1750 (bytový dům, LV 3764) na pozemcích parc. č. 3118/17 (LV 19394), parc. č. 3118/18 (LV 19394), parc. č. 3118/19 (LV 19394) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 4585/360500 v kat. území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 16626.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.890.000,- Kč**.

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

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno (podle listiny) - Vznik věcného břemeno užívání krytů CO č. 0110 0112 a 0110 0113 pro Obec hl. m. Praha, svěřeno MČ P10 s povinností k jednotce č. 1750/3 pro Hlavní město Praha.

Cenu věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,-Kč**.

Na nemovité věci vážně výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně nemože prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.880.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) 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 zkrácen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkrácení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 16626	7
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

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. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

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

Konzultant nebyl přibrán.

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 číslem ZP-23254 evidence posudků.

V Praze 04.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město









