

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23176

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotek č. 1491/32 a č. 1491/178 IIostivař pro exekuční řízení č.j. 120 EX 12529/21.

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

4 860 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.9.2022

Vyhotoveno: V Praze 15.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1491/32 (byt) v budově Hostivař č.p. 1491 (bytový dům, LV 6047) na pozemku parc. č. 1818/212 (LV 6047) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 818/239 (ostatní plocha) o velikosti 3205/1704192 v kat. území Hostivař, obec Praha, část obce Hostivař, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 7058,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/85 (jedna pětáosmdesátina) na jednotce č. 1491/178 (garáž) v budově Hostivař č.p. 1491 (bytový dům, LV 6047) na pozemku parc. č. 1818/212 (LV 6047) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 818/239 (ostatní plocha) o velikosti 245480/1704192 v kat. území Hostivař, obec Praha, část obce Hostivař, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 6734.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.8.2022.

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 Miky, I.L. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.8.2022 pod č.j. 120 EX 12529/21-54.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.8.2022.

- list vlastnictví č. 7058 ze dne 4.8.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
 - list vlastnictví č. 6734 ze dne 4.8.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
 - list vlastnictví č. 6047 ze dne 4.8.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
 - katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 11.8.2022, 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 11.8.2022.
 - kopie prohlášení vlastníka.
 - kopie změny prohlášení vlastníka.
 - kopie kupní smlouvy ze dne 24.10.2007.
 - informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-97849/2021-101. Podání k okamžiku 29.12.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 982837,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9772/2022-101. Podání k okamžiku 11.2.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1003633,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-39070/2022-101. Podání k okamžiku 23.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-36181/2022-101. Podání k okamžiku 30.11.2021, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 020-NP06192,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-97910/2021-101. Podání k okamžiku 29.12.2021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-38335/2022-101. Podání k okamžiku 21.6.2022, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 257-NP00868,
- 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 šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z 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 nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného 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 specifika 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 inzeráty. 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.

Získaná 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.
Hostivař
Adresa nemovité věci: Řižská 1491/4, 102 00 Hostivař

Místopis

Městská část Hostivař se nachází v jihovýchodní 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 jihovýchodní zastavěné části města Praha v části Hostivař v ulici Řižská č.p./č.o. 1491/4 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „K Obecním hájovnám“ se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Hostivař“ se nachází cca 2,3 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
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ garáže
	☐ ostatní		☐ jiné
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ nákupní zóna
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:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1818/252 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům s komerčními prostory smíšené konstrukce s jedním číslem popisným a osmi čísly orientačními. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 4 až 7 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 2 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy, společné prostory a garáže. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem a v podzemních garážích.

Oceňovaná jednotka č. 1491/32 se nachází v budově č.p. 1491 ve 2. NP a její dispozice je 1+kk. Jednotka sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, předsíně a koupelny s WC. Okna bytu jsou plastová.

Dispoziční řešení jednotky:

obývací pokoj + KK	24,15 m ²
předsíně	3,60 m ²
koupelna s WC	4,30 m ²
celkem	32,05 m²

K bytu patří balkon (0,40 m²). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 32,05 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie kupní smlouvy.

Oceňovaná jednotka č. 1491/178 se nachází v budově č.p. 1491 v 1. PP a jedná se o garáž. Oceňovaný podíl 1/85 odpovídá garážovému stání č. 50.

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

Na pozemku parc. č. 1818/212 stojí bytový dům s č.p. 1491. Pozemek je nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 3 331 m². Pozemky parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 1818/239 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1818/252 ve vlastnickém právu hlavního města Praha.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle I.V.

Ohledání bylo provedeno dne 25.8.2022 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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 neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář:

LV 7058

Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby Vodního díla (=vodovod a kanalizace), vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií Vodního díla a povinnost neprovádět stavby a neosazení trvalými porosty dle smlouvy čl. III, GP č. 1887-4/2004 pro hlavní město Praha s povinností k jednotce č. 1491/32.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav teplovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu dle čl. II smlouvy a geom. pl. č. 1403-10/2000 pro Pražská teplárenská a.s. s povinností k jednotce č. 1491/32.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení - dle g.pl.č. 2215-506/2006 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k jednotce č. 1491/32.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní - dle g.pl.č. 2025-166/2006, 2175-166/2006 pro Pražská teplárenská a.s. s povinností k jednotce č. 1491/32.

Věcné břemeno (podle listiny) užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle g.p. 2208-264/2006 pro CETIN a.s. s povinností k jednotce č. 1491/32.

Věcné břemeno (podle listiny) stavby, uložení a provozu kabelového vedení 22 kV a přístupu na pozemek za účelem oprav a údržby kabelového vedení v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.1888-5/2004 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k jednotce č. 1491/32.

LV 6734

Věcné břemeno (podle listiny) umístění stavby Vodního díla (=vodovod a kanalizace), vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií Vodního díla a povinnost neprovádět stavby a neosazení trvalými porosty dle smlouvy čl. III, GP č. 1887-4/2004 pro hlavní město Praha s povinností k jednotce č. 1491/178.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav teplovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu dle čl. II smlouvy a geom. pl. č. 1403-10/2000 pro Pražská teplárenská a.s. s povinností k jednotce č. 1491/178.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo chůze a jízdy za účelem zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení - dle g.pl.č. 2215-506/2006 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k jednotce č. 1491/178.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní - dle g.pl.č. 2025-166/2006, 2175-166/2006 pro Pražská teplárenská a.s. s povinností k jednotce č. 1491/178.

Věcné břemeno (podle listiny) užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle g.p. 2208-264/2006 pro CETIN a.s. s povinností k jednotce č. 1491/178.

Věcné břemeno (podle listiny) stavby, uložení a provozu kabelového vedení 22 kV a přístupu na pozemek za účelem oprav a údržby kabelového vedení v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.1888-5/2004 pro PREdistribuce, a.s. s povinností k jednotce č. 1491/178.

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 zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 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:

Byt

- velikost bytů od 28 do 36 m²
- vzdálenost do cca 3 km

Garáž

- typ nemovité věci: garážové stání
- vzdálenost do cca 3,5 km

4.2. Ocenění

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1491/32 Hostivař

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	32,05 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 pozmkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 217/0 Hostivař			
Lokalita:	Dolnoměcholupská 217/8			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Praha v části Hostivař v ulici Dolnoměcholupská. Byt je situován v posledním patře (3. NP) domu bez výtahu. Pokoje jsou oddělené, velká koupelna a dostatečně prostorná předsiň. Barveně je byt laděn do přírodních tónů a jeho zařízení je nové.			
Užitná plocha:	35,00 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			1,02	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 370 000	35,00	124 857	0,97	121 111



Zdroj: realizovaný prodej z
29.12.2021
(V-97849/2021-101)

Název:	Byt č. 1492/28 Hostivař			
Lokalita:	Bratislavská 1492/11			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+kk s balkónem, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu (kolaudace v roce 2007). Prostorové uspořádání bytu je následující: vstupní chodba, koupelna s toaletou a prostorný obytný pokoj se vstupem na balkón. Součástí bytu je také sklep. Parkovat lze bez omezení před objektem.			
Užitná plocha:	35,89 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			0,98	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: realizovaný prodej z
11.2.2022
(V-9772/2022-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 790 000	35,89	133 463	0,98	130 794

Název: Byt č. 1520/7 Hostivař

Lokalita: Vladycká 1520/12

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+kk, 29 m² v novostavbě z r. 2009, v ul. Vladycká, Praha - Hostivař. Byt je orientován na západ a situován v 2. NP cihlového domu s výtahem. Dispozičně byt tvoří chodba, obývací pokoj s francouzským oknem se zábradlím a kuchyňský kout vybavený kuchyňskou linkou se spotřebiči (sporák se sklokeramickou deskou a el. troubou, lednice a pračka), koupelna s umyvadlem, vanou a toaletou a šatna. V obýváku je postel, komoda a stolek pod televizi, koupelna je vybavena skříňkami. Na zemi plovoucí podlaha a dlažba. TUV a teplo je dodáváno dálkovým přívodem. K bytu náleží parkovací stání v přízemí domu.

Užitná plocha: 28,60 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	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
30.11.2021
(V-89793/2021-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	28,60	150 350	0,90	135 315

Minimální jednotková porovnávací cena	121 111 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	129 073 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	135 315 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	129 073 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	32,05 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 136 790 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 kalamit. 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.

Garáž

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1491/178 Hostivař

Oceňovaná nemovitá věc

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K_1 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 K_2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K_3 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:	Garážové stání Horní Měcholupy			
Lokalita:	Nad přehradou 619			
Popis:	Jedná se o kryté garážové stání v ulici Nad Přehradou. Ke svému autu se dostanete přímým bezbariérovým vstupem z ulice na čip. Celý prostor je monitorován kamerovým systémem. V blízkosti je zastávka MHD Livornská a Bolevecká. Garážové stání o rozměru 2,5m x 5,5 m.			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.6.2022 (V-36181/2022-101)		
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	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena		
690 000 Kč	1,00	690 000 Kč		

Název:	Garáž č. 15270/303 Hostivař		
Lokalita:	Řižská 1527/1		
Popis:	Jedná se o parkovací stání ve městě Praha v části Hostivař v ulici Řižská. Příslušenstvím je dálkový ovladač vjezdu do garáže a klíče od vstupu do budovy č.p. 1527.		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 29.12.2021 (V-97910/2021-101)	
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	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
650 000 Kč	1,05	682 500 Kč

Název:	Garáž č. 2253/352 Chodov	
Lokalita:	Holušická 2253/1	
Popis:	Garáž o velikosti 18,3 m ² , která se nachází v garážovém domě v ulici Holušická, v těsné blízkosti stanice metra Chodov. Prostorná garáž v pátém podlaží je opatřena moderními výklopnými vraty, má uvnitř jedno parkovací místo a prostor s pracovním stolem. Vzhledem k průjezdné výšce 2 metry a šířce bezmála 3 metry nabízí dostatek místa i větším vozidlům.	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 21.6.2022 (V-38335/2022-101)
K2 Velikosti objektu	0,99	
K3 Poloha v rámci územního celku	0,80	
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00	
K5 Provedení a vybavení	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
990 000 Kč	0,79	782 100 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	682 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	718 200 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	782 100 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	718 200 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	718 200 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 prodejkách 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 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 nemovité věci, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, většinou 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 nemovitá 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. 2 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. 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.*„

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.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

Byt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1491/32 Hostivař

4 136 790,- Kč

Garáž

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1491/178 Hostivař

718 200,- Kč

Silné stránky

- lokalita,
- balkon,
- dostupnost MHD a OV.

Obvyklá cena

4 860 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyosmsetšedesátisíc 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, RE/MAX). 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 c).

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 c)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 860 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyosmsetšedesátisíc Kč

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1491/32 (byt) v budově Hostivař č.p. 1491 (bytový dům, LV 6047) na pozemku parc. č. 1818/212 (LV 6047) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 818/239 (ostatní plocha) o velikosti 3205/1704192 v kat. území Hostivař, obec Praha, část obce Hostivař, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 7058,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/85 (jedna pětaosmdesátina) na jednotce č. 1491/178 (garáž) v budově Hostivař č.p. 1491 (bytový dům, LV 6047) na pozemku parc. č. 1818/212 (LV 6047) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 818/239 (ostatní plocha) o velikosti 245480/1704192 v kat. území Hostivař, obec Praha, část obce Hostivař, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 6734.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.860.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) jednotky č. 1491/32 (byt) v budově Hostivař č.p. 1491 (bytový dům, LV 6047) na pozemku parc. č. 1818/212 (LV 6047) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 818/239 (ostatní plocha) o velikosti 3205/1704192 v kat. území Hostivař, obec Praha, část obce Hostivař, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 7058,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/85 (jedna pětaosmdesátina) na jednotce č. 1491/178 (garáž) v budově Hostivař č.p. 1491 (bytový dům, LV 6047) na pozemku parc. č. 1818/212 (LV 6047) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1818/201 (ostatní plocha), parc. č. 1818/212 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1818/237 (ostatní plocha) a parc. č. 818/239 (ostatní plocha) o velikosti 245480/1704192 v kat. území Hostivař, obec Praha, část obce Hostivař, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 6734.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno.

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 4.140.000,- Kč.

B) v objektivní zaokrouhlené výši 720.000,- Kč.

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

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

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

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 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 stavbě-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

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7058	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6734	34
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6047	30
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1

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. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

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-23176 evidence posudků.

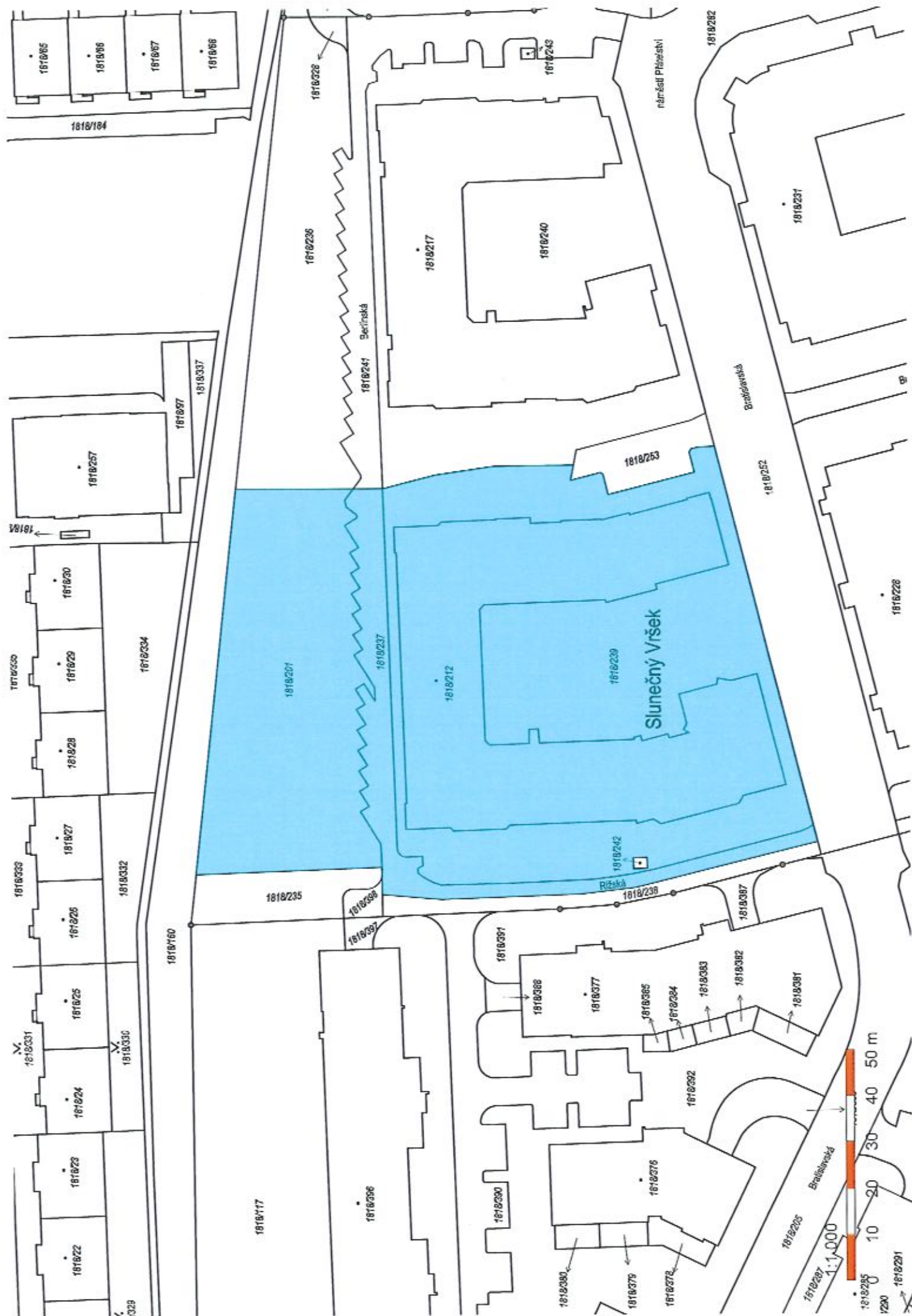
V Praze 15.9.2022

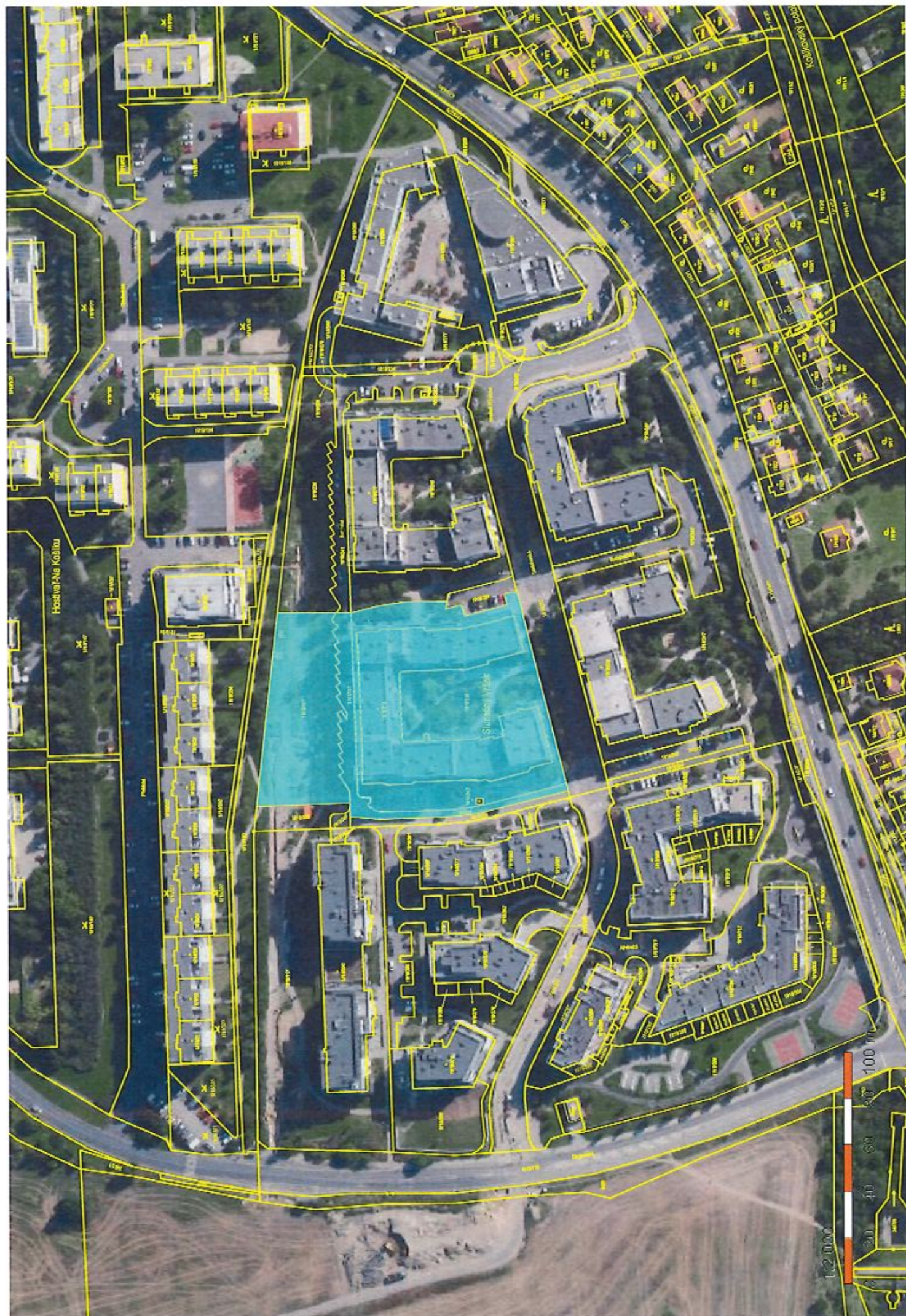
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

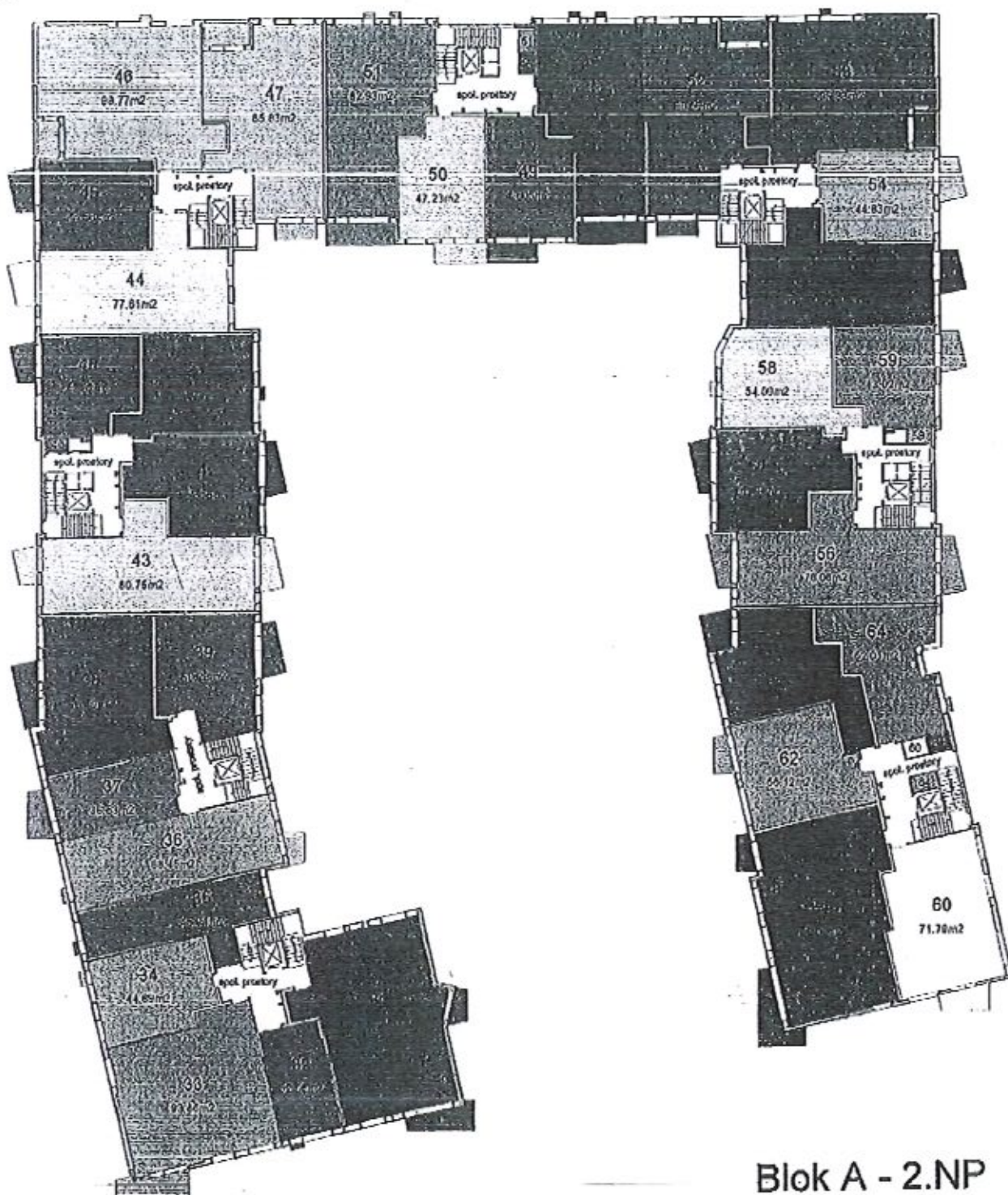
110 00 Praha 1 - Nové Město











Blok A - 2.NP