

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075348/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika/ ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1862/3 v bytovém domě č.p. 1862 - 1863 s příslušenstvím a podílem na pozemcích v k.ú. Krč a obci Praha jak je vedeno na LV 13276 a 7790

Znalec: Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 732563545
e-mail: lubos.simunek@post.cz

Číslo posudku v evidenci znalce: 159

Zadavatel: Exekutorský úřad Semily se sídlem v Turnově, IČ: 11212209, Soudní exekutor
Mgr. Jan Jindra, LL.M.
Antonína Dvořáka 236
511 01 Turnov

Číslo jednací: 118 EXE 126/22-42

TRŽNÍ HODNOTA

9 150 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2024

Vyhotoveno: V Žebráku 10.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Požadavkem na znalecký úkol je vypracování znaleckého posudku na obvyklou cenu - tržní hodnotu nemovité věci s příslušenstvím a pozemky.

Ocenění nemovitosti je provedeno ve stavu a rozsahu ke dni prohlídky provedené znalcem a je platné k tomuto dni.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé za účelem provedení exekuce v Pověření k provedení exekuce, vydaném Okresním soudem v Liberci ze dne 15.12.2022 č.j. 20 EXE 59017/2022-14

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

Pro ocenění byly dodány veškeré podklady a informace potřebné k vypracování ocenění.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.10.2024 za přítomnosti uživatele Miroslava Pavlíčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- I. Katastru nemovitostí pro zjištění rozsahu vlastnictví a zjištění informací z katastrální mapy
- II. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- III. Zjištění cen obdobných nemovitostí z inzerentových stránek realitních kanceláří a zjištění nabídkových cen z realitních serverů
- IV. Informací od Zadavatele
- V. Informací získaných při místním šetření

Při výběru dat byly použity zdroje dat obecné a veřejně dostupné.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace uživatele nemovitosti ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcí a úpravách.

Informace uživatele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace uživatele ohledně současného využití nemovitosti.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady dodané objednatelem a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování s ohledem na pohyb realitního trhu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

§ 1 Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹ Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen² a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,³

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.⁴

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 přikládáná 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.

Vyhláška 424/2021 Sb.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Ke stanovení hodnoty tržní na základě vyhlášky vydalo MF- cenový odbor „**Stanovisko k problematice stanovení tržní hodnoty po 1. lednu 2021 MF**”

Základních oceňovacích metody pro tržní hodnotu:

Ocenění nákladovým způsobem

Nákladový způsob ocenění věci vychází z vyjádření nákladů, které by byly zapotřebí

k pořízení obdobné (srovnatelné) věci v daném místě a čase. Existuje několik základních metod zjištění výchozí hodnoty stavby při nákladovém ocenění, ale většinou se používají následující způsoby:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny (podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THÚ),
- zjištění výchozí ceny staveb nákladovým způsobem podle OV, bez použití koeficientu prodejnosti (respektive koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp).

Ocenění výnosovým způsobem

Výnosový způsob ocenění věci reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví

věci, jako věci, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota věci je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela předmětná věc. Lze tedy prohlásit, že výnosová hodnota věci je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Ocenění porovnávacím (komparativním) způsobem

Podle zákona o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je 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.

Porovnání věcí pouze z realizovaných cen se blíží ocenění obvyklou cenou.

Pro porovnávací způsob při porovnávání i jiných cen např. cen nabídkových, nebo v případě že k porovnání není vybrán dostatečný (alespoň požadovaný) počet reprezentantů, je potom výsledkem porovnání tržní hodnota obecně.

Vztah ceny a hodnoty.

Cenou se rozumí především konkrétní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží a služeb (jde tedy o částku, za kterou se zboží či služby nabízejí, poptávají či za niž se transakce nakonec uskuteční). Cena se může, ale nemusí rovnat hodnotě. Hodnota z ekonomického hlediska, zjednodušeně řečeno, představuje odhad budoucích (a to nejen hospodářských) užitek plynoucích z vlastnictví hodnoceného zboží či ze získání služby. Z tohoto důvodu může mít jedna a tatáž věc pro různé subjekty různou hodnotu. Motivem k uskutečnění transakce totiž často nejsou pouze ekonomické stimuly, ale i různé zvláštní zájmy jejích účastníků.

Tržní hodnota.

Oproti tomu tržní hodnota jakožto jedna z mnoha kategorií hodnoty se snaží od speciálních podnětů oprostit a zachytit pohled „průměrného“ tržního investora. Definice tržní hodnoty je celá řada (například v International Valuation Standards, European Valuation Standards, ZOM a podobně). V podstatě vždy z nich však vyplývá, že jejím předpokladem je dobrovolná (chtěná) transakce, která probíhá mezi nezávislými subjekty, a přitom obě smluvní strany mají dostatek informací.

Tržní hodnota pak vyjadřuje odhad nejpravděpodobnější ceny, která by byla k datu ocenění uskutečněna na trhu při splnění uvedených podmínek. v případě konečného řešení nebo prodeje nemovitosti se může cena od stanovené tržní hodnoty značně lišit.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Podklady byly získány postupně během zpracovávání znaleckého ocenění

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získané podklady a skutková zjištění byla zpracována do jednotlivých částí znaleckého ocenění

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Krč
Adresa nemovité věci: Za dvorem 1862/3, 140 00 Praha 4 - Krč

Vlastnické a evidenční údaje

Dagmar Pavlíčková, č. p. 155, 464 01 Višňová, LV: 13276, podíl 1 / 1

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

Dokumentace a skutečnost

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu ani další podklady o přestavbách či modernizaci nemovitosti.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a na základě informací majitele ohledně původního stáří nemovitosti a jednotlivých stavebních konstrukcí a dalších součástí nemovitosti.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací uživatele.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Opotřebení nemovitosti je stanoveno na základě zjištěných závad a skutečného stavu jednotlivých stavebních konstrukcí tak jak byl shledán při prohlídce a zaměření znalcem a je platné ke dni ocenění.

Místopis

Nemovitá věc se nachází mezi zástavbou obytných objektů v části obce Krč na vlastním pozemku.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o byt situovaný ve vícepatrovém bytovém domě standardního vybavení.

Bytová jednotka je situována v 6.NP, byt je po celkové rekonstrukci a modernizaci, v bytě je vybudována posilovna, sauna a sušárna.

Vytápění objektu dálkové centrální, VTP centrálně.

Objekt bytového domu byl zateplen před pěti lety. Byly provedeny rekonstrukce rozvodů sítí a před dvěma lety rekonstruován výtah a společné prostory.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní práva a exekuce neovlivňují cenu obvyklou

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění: Za dvorem 1862/3
140 00 Praha 4 - Krč
LV: 13276
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Krč
Počet obyvatel: 1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávla je v hlavním městě lehce vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - bez	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2002
Základní cena ZC (příloha č. 27):	102 049,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
koupelna:	(2,10*3,00) * 1,00 =	6,30 m ²

WC:	(1,00*1,50) *	1,00 =	1,50 m ²
přesíň:	(1,95*2,50) *	1,00 =	4,88 m ²
pokoj:	(3,20*5,77) *	1,00 =	18,46 m ²
pokoj:	(2,50*4,50) *	1,00 =	11,25 m ²
lodžie:	(5,50*1,2) *	0,17 =	1,12 m ²
pokoj s kk:	(5,92*5,77) *	1,00 =	34,16 m ²
sklep:	(1,50*2,30) *	0,10 =	0,35 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,02 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektr. zabezpeč. zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada - posilovna, infrasauna, sauna, sušárna	V	0,10
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05
Koeficient pro stavby 22 let po celkové rekonstrukci: $s = 1 - 0,005 * (22 + 15) = \mathbf{0,815}$		

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{1,010}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 102\,049,- \text{ Kč/m}^2 * 1,010 = 103\,069,49 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,02 \text{ m}^2 * 103\,069,49 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 0,970 = 8\,268\,251,39 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 268 251,39 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2893/40	569	4 070,00	2 315 830,-
ostatní plocha - zeleň	2893/153	535	4 070,00	2 177 450,-
ostatní plocha - zeleň	2893/155	181	4 070,00	736 670,-
ostatní plocha - zeleň	2893/157	426	4 070,00	1 733 820,-
ostatní plocha - zeleň	2893/159	48	4 070,00	195 360,-
ostatní plocha - zeleň	2893/161	73	4 070,00	297 110,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2893/154	25	4 070,00	101 750,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2893/156	25	4 070,00	101 750,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2893/158	29	4 070,00	118 030,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2893/160	7	4 070,00	28 490,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	2893/162	7	4 070,00	28 490,-
Cenová mapa - celkem		1 925		7 834 750,-

Pozemky - cena zjištěná celkem = **7 834 750,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 7 834 750,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **7 834 750,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **8 268 251,39 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 7 834 750,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 766 / 46 917

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 834 750,- Kč * 766 / 46 917 = 127 915,65 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 127 915,65 Kč

Bytová jednotka - cena zjištěná = **8 396 167,04 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní

ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{zc} = 0,85$."

Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.

Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Užitná plocha: 76,60 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Praha - Krč

Popis: Prodej bytové jednotky v bytovém panelovém domě z roku 1993. Převod dne srpen 2024. Situace bytu 3+kk,

Dispozice: 3+1

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: WWW.reas.cz - Atlas cen
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c : Jedná se o byt ve shodném domě.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8/2024	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
8 600 000	80,00	107 500	1,00	107 500

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Praha - Za Valem

Popis: Prodej bytové jednotky v bytovém zděném objektu. Převod dne duben 2024.

Dispozice: 2+kk

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: WWW.reas.cz - Atlas cen
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,10	

K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt v dané lokalitě. Dle informací není možno zjistit stav bytové jednotky a okolnosti za kterých došlo k převodu. jedná se o případné okolnosti trhu, osobní poměry jednotlivých stran a případně obliba nemovité věci.

Oceňovaný byt je po celkové kvalitní rekonstrukci s vestavbou infra sauny, celý objekt po celkové revitalizaci a nadstandardní vybavení společných prostor - posilovna, sauna.

jedná se o nadstandardní stav a i vybavení a pto je použit koeficient upraven hodnotou 1,10.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 200 000	40,00	130 000	1,10	143 000

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Praha Krč

Popis: Prodej bytové jednotky v bytovém panelovém objektu. Převod dne červen 2024.

Dispozice: 2+kk

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Cenová mapa bytů Praha - Sreality c.z.
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt v dané lokalitě. Dle informací není možno zjistit stav bytové jednotky a okolnosti za kterých došlo k převodu. jedná se o případné okolnosti trhu, osobní poměry jednotlivých stran a případně obliba nemovité věci.

Oceňovaný byt je po celkové kvalitní rekonstrukci s vestavbou infra sauny, celý objekt po celkové revitalizaci a nadstandardní vybavení společných prostor - posilovna, sauna.

jedná se o nadstandardní stav a i vybavení a pto je použit koeficient upraven hodnotou 1,10.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 620 000	45,00	124 889	1,10	137 378

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Praha - Za Dvorem

Popis: Prodej bytové jednotky v bytovém panelovém objektu. Převod dne říjen 2023.

Dispozice: 2+kk

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Cenová mapa bytů Praha - Sreality c.z.
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt v dané lokalitě. Dle informací není možno zjistit stav bytové jednotky a okolnosti za kterých došlo k převodu. jedná se o případné okolnosti trhu, osobní poměry jednotlivých stran a případně obliba nemovité věci.

Oceňovaný byt je po celkové kvalitní rekonstrukci s vestavbou infra sauny, celý objekt po celkové revitalizaci a nadstandardní vybavení společných prostor - posilovna, sauna.

Jedná se o nadstandardní stav a i vybavení a pto je použit koeficient upraven hodnotou 1,10.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 900 000	45,00	108 889	1,10	119 778

Název: Bytová jednotka Praha - Keč

Lokalita: Na Strži

Popis: Prodej bytu 3+kk 75 m2 - Na Strži, Praha - Krč - 8 398 973 Kč

Dovolte mi, abych Vám představila světlý byt 3+kk o velikosti 67 m2 s lodžii 7 m2, sklepem 1m2, který se nachází v sedmém patře panelového domu v blízkosti Pankráce v ul. Na strži. Tento byt v původním, ale velmi dobrém stavu, vás okouzlí svou atmosférou a neuvěřitelným výhledem na Prahu a ikonickou budovu V-Tower. Byt se nachází v revitalizovaném panelovém domě se zateplením a novou fasádou, rekonstruovanou střechou s izolací, novými stupačkami, plastovými okny, novou elektřinou ve společných prostorách, novými zvonky a vstupem na čip. Společné prostory jsou původní v kvalitně udržovaném stavu. V domě je výtah.

Dispozice: 3+kk

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - Byt v původním stavu	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Nabídka RK -inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 398 973	75,00	111 986	0,94	105 267

Název: Bytová jednotka

Popis: Prodej bytu 3+kk 72 m2

Budějovická, Praha - Krč

10490000,- Kč

Světlý byt po zdařilé rekonstrukci je umístěn ve 4. podlaží bytového domu s výtahem. Obytná čtvrť se spoustou zeleně, v rychlém dosahu všeho potřebného a v bezprostřední blízkosti stanice metra Pankrác, která bude přestupní stanicí linek C a D.

Plocha bytu je rozdělena na obývací pokoj s jídelnou, pracovním koutem a částečně oddělenou kuchyní, 2 ložnice, koupelnu (vana, walk-in sprchový kout, WC, umyvadlo, přípojka na pračku a sušičku), předsíň a spíž.

Dispozice: 3+kk

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
10 490 000	72,00	145 694	0,85	123 840

Název: Byt Krč**Lokalita:** V Štíhlách**Popis:** Prodej bytu 3+kk 70 m²

V Štíhlách, Praha - Krč

7 399 000,- Kč

Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt 3+kk ve 2. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt prošel kompletní rekonstrukcí – nové rozvody vody a elektřiny, plastová okna, plovoucí podlahy a keramická dlažba. Prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem má přímý vstup na lodžii. Moderní kuchyň je vybavena indukční varnou deskou, elektrickou troubou a digestoří. K dispozici jsou dvě neprůchozí ložnice. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a otopným žebříkem, toaleta je oddělená.

Celková plocha bytu je 62 m², lodžie má 7 m² a mimo byt se nachází komora o velikosti 1 m².

Byt se nachází ve vyhledávané lokalitě v blízkosti Kunratického lesa, s veškerou občanskou vybaveností a vynikající dopravní dostupností do centra. V okolí domu naleznete obchody (např. LIDL), restaurace, služby a školy i školky. Dopravní spojení zajišťují autobusy s návazností na metro Kačero, a navíc je plánována výstavba dalších stanic metra v blízkosti domu.

Užitná plocha: 70,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Nabídka RK - inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
7 399 000	70,00	105 700	0,85	89 845

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena jako průměrná hodnota ze zjištěných nabídek a cen. Variační koeficient pro kontrolu postupu by měl být nižší než 25%. Zde zjištěných 16,68 % ukazuje na správný postup a vhodné využití jednotlivých redukčních koeficientů.

Minimální jednotková porovnávací cena	89 845 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	118 087 Kč/m ²
Medián	119 778 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	143 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Medián jednotkových cen	119 778 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 174 995 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Bytová jednotka

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:

Popis: Tržní cena nemovitosti na základě výsledku z „cenové mapy bytů v Praze!“ je stanovena na základě porovnání již uskutečněných kupních smluv obdobných nemovitých věcí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 329 950	85	74 470,00	1,00	74 470,00

Minimální jednotková porovnávací cena	74 470,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	74 470,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 470,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
byt		85	74 470,00		6 329 950
Celková výměra pozemků		85	Hodnota pozemků celkem		6 329 950

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka	8 396 167,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	8 268 251,39 Kč
1.2. Pozemky	127 915,65 Kč
	= 8 396 167,- Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka	9 174 995,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Stavební pozemky	6 329 950,- Kč

Porovnávací hodnota	9 174 995 Kč
Z toho hodnota pozemku	6 329 950 Kč

Tržní hodnota **9 150 000 Kč**

slovy: Devět milionů jedno sto padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Podle Komentáře MF se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle ustanovení zákona o oceňování majetku a určí se tržní hodnota. Podrobný postup stanovení tržní hodnoty je uveden v Stanovisku odboru cenové politiky MFČR. V konečné analýze stanovení tržní hodnoty se přiklání k hodnotě stanovené porovnávací metodou která nejlépe vystihuje a zohledňuje současný realitní trh v dané lokalitě. U stavebního pozemku je využita porovnávací metoda pro kterou je v dané lokalitě dostatek srovnatelných nemovitostí v nabídce realitních kanceláří.

Odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty byl proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku.

Pro ocenění nemovité věci bylo využito aktuálních informací z lokálního trhu nemovitostí. Pro zjištění obvyklé ceny / tržní hodnoty se jako nejprůkaznější jeví výsledky metody srovnávací.

Výsledná tržní hodnota je zástupnou hodnotou, je méně vypovídající, neuvažuje s mimořádnými okolnostmi trhu které mají vliv na konečnou hodnotu. Tržní hodnota pak vyjadřuje odhad nejpravděpodobnější ceny, která by byla k datu ocenění uskutečněna na trhu při splnění uvedených podmínek. Skutečná tržní cena se může od stanovené tržní hodnoty značně lišit.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé za účelem provedení exekuce v Pověření k provedení exekuce, vydaném Okresním soudem v Liberci ze dne 15.12.2022 č.j. 20 EXE 59017/2022-14

Tržní hodnota

9 150 000 Kč

slovy: Devět milionů jedno sto padesát tisíc Kč

]

Znalecký posudek je bez příloh.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 159-2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 075348/2024.

V Žebráku 10.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.