

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2658 – 54 - 062912/2024

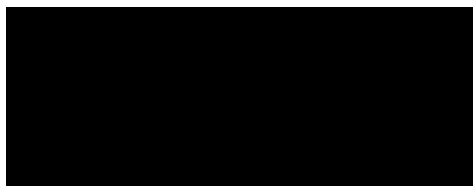
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určete obvyklou cenu bytové jednotky č. 2167/30 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 na společných částech budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a na pozemku p.č. 3235/7, které jsou evidovány na LV č. 5541 a LV č. 3277, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha.

Znalec:



ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 11000 Praha 1

Zadavatel

Hlavní město Praha
Odbor hospodaření s majetkem
IČ: 00064581
Mariánské nám. 2/2
11001 Praha 1

Tento znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 2 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce. Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Výtisk č. 1

Podle stavu ke dni: 19.08.2024

Vyhotoveno: V Praze, dne 26.08.2024

Obsah

1. Zadání znaleckého posudku	str. 2
2. Výčet podkladů	str. 2
3. Nález	str. 10
4. Posudek	str. 12
5. Odůvodnění	str. 21
6. Závěr	str. 22
7. Prohlášení	str. 23
8. Znalecká doložka	str. 24
9. Seznam příloh	str. 24

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2167/30 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 na společných částech budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a na pozemku p.č. 3235/7, které jsou evidovány na LV č. 5541 a LV č. 3277, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určit obvyklou cenu nemovitostí vypsancích v bodě 1.1. za účelem jejich budoucího převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Informace a skutečnosti sdělené při místním terénním šetření zástupcem zadavatele znaleckého posudku panem Vítem Bartoněm.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.08.2024 za přítomnosti pana Víta Bartoně a znalkyně.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, popis metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developeři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku jsem postupovala podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*. Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*“), tedy použije porovnávací metodu.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
- b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
- c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),

a z nich na základě vlastní rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony:

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
- b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
- c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
- d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
- e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,

a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů:

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Cena Pojem CENA je užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č. 526/1990 Sb., o

cenách ve znění nebo

b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOTY podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

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.

Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhlášce č. 441/13 v novelizovaném znění č. 434/2023 Sb.:

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehklých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Cena určená dle předpisu

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl č. 434/2023 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.

Tržní ekonomika

System hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota

Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers'

Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „**tržní hodnota**“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.

Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní oblíba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,
- c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.

Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nespĺňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhlášce č. 441/13 v novelizovaném znění č. 434/2023 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 porovnávání, 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.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§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 přiřkládaná 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 zni 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.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	bude v tomto posudku použita v souladu se zákonem

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů bylo provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě byla ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu (v tomto případě smlouvu o převodu jednotky).

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů. Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou:

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie
- veřejné zdroje, veřejné seznamy

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřila na tyto informace:

- Katastr nemovitostí (výpisy z KN, mapové podklady, sbírka listin)
- Informace o oblasti
- Informace o obci, vč. mapových údajů
- Informace o územním plánu a cenových mapách

Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č. 5541 na bytovou jednotku č. 2167/30, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ze dne 25.08.2024, pořízen dálkovým přístupem
- Informativní výpis z KN, LV č. 3277 na budovu a pozemky, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ze dne 25.08.2024, stažený z internetu
- Snímek z KN mapy, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, stažený z internetu, měř.: 1:1000
- Objednávka Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru hospodaření s majetkem, Oddělení využití a správy objektů, č. OBJ/35/04/021314/2024, ze dne 19.07.2024, vypracována Romanou Dittrichovou
- Určení obvyklé ceny číslo položky 112/2023, ze dne 13.12.2023, vypracováno Ing. Janem

Chudobou

- Cenová mapa Hlavního města Prahy, platná pro rok 2024
- Územní plán hlavního města Prahy
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním terénním šetření, ze dne 19.08.2024
- Informace sdělené správcem objektu
- Kupní smlouvy na bytové jednotky získané ze Sbírký listin KÚ pro hlavní město Prahu
- Tabulky HBindexu, vydávány ČSOB
- Fotodokumentace
- Zákon č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 434/2023
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Zákon č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- Zákon č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění
- Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020)
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalce k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů. Podklady poskytnuté zadavatelem jsou považovány za věrohodné a jejich použitelnost je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kapitoly 3. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladů. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů (www.cuzk.cz, www.praha.eu,.. a.t.d..) Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. Jsem přesvědčena o tom, že pro účely posouzení byl získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalce zajistit.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byly vyhledány ve Sbírci listin Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha na prodeje obdobných bytových jednotek v bezprostředním okolí. Data o oceňovaných nemovitostech byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o nich uvedených v katastru nemovitostí.

3.2. Popis postupu znalce při zpracování dat

Data jsem následně zpracovala formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2167/30
Adresa předmětu ocenění:	Pod Strání 2167/24 10000 Praha 10 - Strašnice
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 526

Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou bytová jednotka č. 2167/30 a spoluvlastnický podíl ve výši 573/46512 na budově č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a na pozemku p.č. 3235/7 evidovány na LV č. 5541, kat. území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Budova č.p. 2167/30, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a pozemky p.č. 3235/4 a p.č. 3235/7 jsou evidovány LV č. 3277 ve vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka 2 + 1 s předsíní, koupelnou, komorou, WC a lodžii je umístěna v 6. NP ve čtrnáctipodlažní volně stojící panelové budově (z toho jedno podzemní podlaží) s plochou střechou, která byla vystavěna v roce 1967 jako součást sídliště Skalka, ve východní okrajové části hlavního města Prahy. Zateplená budova obdélníkového půdorysu je vystavěna na vlastním rovinatém pozemku p.č. 3235/4 v ulici Pod Strání, v okolní sídlištní zástavbě několika panelových domů pro bydlení, v Praze 10 – Strašnicích. V budově v posledních letech byly vyměněny oba výtahy (r. 2005), plastová okna byla osazena asi před 20 lety.

V budově je celkem 76 bytových jednotek. V 1. PP se nacházejí sklepy a společné prostory. V 1.NP – 13.NP jsou umístěny bytové jednotky a společné komunikační prostory. K oceňované bytové jednotce dále náleží sklepní kóje, která je umístěna v 1.PP. Společné komunikační prostory domu jsou omítnuty hladkými vápennými štukovými omítkami, spodní část stěn do výšky cca 130 cm jsou ošetřeny latexovým nátěrem. Betonová schodiště, včetně podest jsou pokryty PVC, vstupní vestibul je s povrchem z keramické dlažby, jsou osazeny dva osobní výtahy.

Zastávka MHD - stanice metra A – Skalka je vzdálena 250 m, stejně jako stanice autobusu Skalka. V místě je relativně dobrá možnost parkování v placených zónách. V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Dle územního plánu hlavního města Prahy pozemky s budovou leží v zóně OB = čistě obytné území.

4. POSUDEK

4.1 Metodika

Předmětem ocenění je bytová jednotka 2 + 1 s příslušenstvím v k.ú. Strašnice, v Praze 10, v ulici Pod Strání, v okolní zástavbě panelových budov k bydlení, v sídlišti Skalka. Při ocenění vycházím z ustanovení § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, který stanovuje způsoby oceňování majetku a služeb:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení obvyklé ceny je zpravidla provázeno propočty několika metodami. V zásadě jsou aplikovány tři základní způsoby výpočtu, a to porovnávací, výnosový a nákladový. Na základě těchto stanovených hodnot se určí interval, ve kterém se bude obvyklá cena pohybovat a na závěr se výrokem stanoví obvyklá cena nemovitosti s přihlédnutím k jejímu aktuálnímu stavu, umístění a současnému trhu. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem ocenění je bytová jednotka s příslušenstvím a garáž, bylo možné pro ocenění aplikovat ocenění cenou zjištěnou a porovnávací z již realizovaných kupních smluv, z tzv. sjednaných cen.

Oceňovací předpisy zavádí **tržní hodnotu** jako náhradní způsob ocenění. Tento způsob oceňování se využije zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (sjednané ceny) dostatečného počtu vzorků srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a čase zatím neobchodovalo. Tržní hodnotu představuje odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směniti k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu. V případě, že je požadováno ocenění výhradně tržní hodnotou, je třeba odkázat na § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku. Oceňovací vyhláška nepředepisuje konkrétní způsob či dokonce metodu pro určení tržní hodnoty, ale stanovuje, že se tak děje na základě výběru z více způsobů oceňování (zejména způsob porovnávací, způsob výnosový nebo způsob nákladový). Je tedy na zpracovateli ocenění, který způsob ocenění vyhodnotí pro daný účel jako optimální a jakou konkrétní metodu použije. Důležité je volbu použitého způsobu a metod ocenění řádně odůvodnit a uvést, proč nelze jiné způsoby ocenění aplikovat, nebo proč jsou pro daný případ tyto způsoby ocenění méně vypovídající či méně vhodné. Ideálním stavem je pak použití více způsobů ocenění, jejichž výsledky se blíží stejné hodnotě. Principem tržního ocenění je podívat se na věc ze všech možných úhlů a na základě odůvodnění vybrat ten nejvíce odpovídající úhel pohledu.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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	III	0,04
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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v	III	0,06

historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - budova je u stanice metra A - Skalka

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,100$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,100$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,199$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,199$

1. Bytová jednotka č. 2167/30

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka č. 2167/30 o celkové plošné výměře 57,30 m² (bez sklepa a lodžie) je situována v 6.NP ve volně stojící zateplené čtrnáctipodlažní panelové budově (z toho jedno podzemní podlaží), která byla vystavěna v roce 1967 na vlastním rovinatém pozemku. Bytová jednotka 2 + 1 s předsíní, koupelnou, komorou, WC, zasklenou lodžii a sklepní kójí má celkovou výměru 61,85 m² (výměry jednotlivých místností nebyly zadavatelem sděleny, nevyplývají ani z předloženého Určení obvyklé ceny č. 112/2023, ze dne 14.12.2023 a bez reakce zůstala i žádost adresovaná na předsedu SVJ).

Dispoziční řešení bytové jednotky:

Ze společných komunikačních prostor se do bytové jednotky vstupuje do předsíně, kde je napravo umístěna komora, proti vchodu se nachází vstup do ložnice se zasklenou lodžii a nalevo za rohem se vstupuje na WC, do koupelny, která je průchozí do kuchyně a do obývacího pokoje, který je také průchozí do kuchyně. Stěny a stropy s rovnými podhledy jsou převážně pokryty hladkými vápennými štukovými omítkami, v předsíni a ložnici jsou polepeny tapetami, v kuchyni je realizován částečný keramický obklad stěn u kuchyňské linky, jádro je s umakartovým povrchem. Podlahy jsou pokryty PVC, v koupelně a v lodžii je položena keramická dlažba, v předsíni a v komoře (šatně) zátěžový koberec. Koupelna a WC jsou umístěny v původním umakartovém jádru. Koupelna prošla před cca 15 lety (určeno odborným odhadem) rekonstrukcí, a je vybavena rohovým sprchovým koutem se skleněnými dvířky a plastovou vaničkou a umývadlem se spodní skříňkou, WC je standardní kombi se zadní splachovací nádržkou. V kuchyni je osazena původní kuchyňská linka a plynový sporák. V předsíni se nacházejí původní vestavěné skříně. Plastová okna s izolačními dvojskly jsou orientována na západ (obývací pokoj) a na sever - kuchyň a ložnice. Na sever je rovněž orientována zasklená lodžie u ložnice. Dveře jsou hladké plné, či částečně prosklené na bázi dřevní hmoty. Bytová jednotka je vytápěna dálkově ústředním topením do litinových radiátorů, TUV je ohřívána rovněž z dálkového zdroje.

Technický stav jednotky je zhoršený, byt je, prakticky, v původním stavu a je vhodný k rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	99 205,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	57,30 * 1,00 =	57,30 m ²
lodžie:	3,10 * 0,70 =	2,17 m ²
bytová jednotka:	1,45 * 0,10 =	0,15 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,62 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 obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,424}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,100}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 99\,205,- \text{ Kč/m}^2 * 0,424 = 42\,062,92 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,62 \text{ m}^2 * 42\,062,92 \text{ Kč/m}^2 * 1,100 * 1,090 = 3\,006\,841,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 006 841,76 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 3235/4

Rovinatý pozemek p.č. 3235/7 pásovitého půdorysu o celkové plošné výměře 154 m² je na LV evidován jako ostatní plocha, komunikace. Pozemek, který ze západu sousedí z budovou pro bydlení č.p. 2167 oceňují dle Cenové mapy hlavního města Prahy pro rok 2024, kde je bonitován ve výši 9 500,- Kč/m². Nejedná se o typickou veřejnou komunikaci, ale pozemek se zpevněnou plochou z asfaltu, který je pro příjezd veřejně nepřístupný.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	3235/7	154	9 500,00	1 463 000,-
Cenová mapa - celkem		154		1 463 000,-

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 3235/4 - cena zjištěná celkem = 1 463 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 3235/4	=	1 463 000,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 463 000,- Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	3 006 841,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 463 000,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 573 / 46 512		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
1 463 000,- Kč * 573 / 46 512 = 18 023,28 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	18 023,28 Kč
Bytová jednotka č. 2167/30 - cena zjištěná	=	3 024 865,04 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 2167/30	3 024 865,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 006 841,76 Kč
1.2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 3235/4	18 023,28 Kč
	<hr/>
	= 3 024 865,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 024 865,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 024 870,- Kč**

4.4. Porovnávací metoda z realizovaných smluv bytových jednotek

V rámci porovnávací metody bylo dohledáno šest realizovaných kupních smluv prodeje bytových jednotek v panelových budovách pro bydlení v bezprostředním okolí v k.ú. Strašnice, které byly realizovány v období od března 2023 do července 2024 (právní účinky vkladů do KN). Porovnávané bytové jednotky se mírně liší užitnými plochami, dispozičním uspořádáním a umístěním v podlažích, lokalitu považují za identickou. Technický stav bytových jednotek nelze posoudit z důvodu, že z kupních smluv vyplývají především sjednané ceny nemovitostí, a v některých případech i bližší specifikace k realizovaným jednotkám (dispoziční uspořádání, podlaží, vybavenost...), ale není tomu tak u všech nalezených smluv. Všechny sjednané ceny bytových jednotek jsou přepočítány na m² jednotky v souladu s výší spoluvlastnických podílů na společných částech budov a pozemků a upraveny několika koeficienty tak, aby se v maximu kritérií shodovaly s jednotkou oceňovanou. Všechny vzorky kupních smluv jsou dále upraveny „časovým koeficientem“, který vyplývá z HB indexu publikovaného ČSOB pro bytové jednotky k 2Q r. 2024.

1. Kupní smlouva na bytovou jednotku č. 2167/1 a spoluvlastnického podílu ve výši 612/46512 z budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a z pozemku p.č. 3235/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 42290/2024 – 101, PÚ ze dne 22.07.2024

Kupní smlouva uzavřená mezi Jiřím Kasanem a Artemem Repou + Marinou Popovou na bytovou jednotku č. 2167/1 a spoluvlastnický podíl ve výši 612/46512 z budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a z pozemku p.č. 3235/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 42290/2024 – 101, ze dne 20.06.2024. Jedná se o bytovou jednotku 3+1 o plošné výměře 61,2 m² s lodžii 6,3 m² a sklepní kóji č. 1 o plošné výměře 1,45 m² v 1.NP ve čtrnáctipodlažní volně stojící zateplené panelové budově pro bydlení č.p. 2167 v ulici Pod Strání, v k.ú. Strašnice, Praha 10. Kupní cena činí 5 752 500,- Kč.

Plošná výměra bytu :

61,20 m²

Cena:

93 995,- Kč/m²

2. Kupní smlouva na bytovou jednotku č. 2167/15 a spoluvlastnického podílu ve výši 648/46512 z budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a z pozemku p.č. 3235/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 21935/2023 – 101, PÚ ze dne 14.04.2023

Kupní smlouva uzavřená mezi Bohumilem Horákem a Janem Shutem na bytovou jednotku č. 2167/15 a spoluvlastnický podíl ve výši 648/46512 z budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a z pozemku p.č. 3235/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 21935/2023 – 101, ze dne 14.04.2023. Jedná se o bytovou jednotku 3+1 o plošné výměře 64,8 m² s lodžii 6,3 m² a sklepní kóji č. 1 o plošné výměře 1,45 m² ve 3.NP ve čtrnáctipodlažní volně stojící zateplené panelové budově pro bydlení č.p. 2167 v ulici Pod Strání, v k.ú. Strašnice, Praha 10. Kupní cena činí 5 320 000,- Kč.

Plošná výměra bytu :

64,80 m²

Cena:

82 099,- Kč/m²

3. Kupní smlouva na bytovou jednotku č. 2167/31 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 z budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a z pozemku p.č. 3235/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 14402/2023 – 101, PÚ ze dne 16.03.2023

Kupní smlouva uzavřená mezi Ing. Jiřím Pavlíčkem + Ivanou Pavlíčkovou a Janem Tomšů na bytovou jednotku č. 2167/31 a spoluvlastnický podíl ve výši 573/46512 z budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a z pozemku p.č. 3235/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 14402/2023 – 101, ze dne 03.03.2023. Jedná se o bytovou jednotku 2+1 o plošné výměře 57,3 m² v 6.NP, který je vybaven vestavěnými zařizovacími předměty, ve čtrnáctipodlažní volně stojící zateplené panelové budově pro bydlení č.p. 2167 v ulici Pod Strání, v k.ú. Strašnice, Praha 10. Kupní cena činí 5 990 000,- Kč.

Plošná výměra bytu : 57,30 m²

Cena: 104 538,- Kč/m²

4. Kupní smlouva na bytovou jednotku č. 2220/19 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 z budovy č.p. 2220, která je součástí pozemku p.č. 3230 a z pozemku p.č. 3235/6, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 21800/2024 – 101, PÚ ze dne 16.04.2024

Kupní smlouva uzavřená mezi Věrou Chaloupkovou a Lucií Pavlovou na bytovou jednotku č. 2220/19 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 z budovy č.p. 2220, která je součástí pozemku p.č. 3230 a z pozemku p.č. 3235/6, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 21800/2024 – 101, ze dne 03.04.2024. Jedná se o bytovou jednotku 2+1 o plošné výměře 57,3 m² s lodžii a sklepní kóji č. 19 o plošné výměře 1,41 m² ve 4.NP ve čtrnáctipodlažní volně stojící zateplené panelové budově pro bydlení č.p. 2220 v ulici Pod Strání, v k.ú. Strašnice, Praha 10. Kupní cena činí 4 850 000,- Kč.

Plošná výměra bytu : 57,30 m²

Cena: 84 642,- Kč/m²

5. Kupní smlouva na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 z bytové jednotky č. 2254/50 a spoluvlastnického podílu ve výši 5730/469385 z budovy č.p. 2254, která je součástí pozemku p.č. 3935/3 a z pozemku p.č. 3925/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 24844/2024 – 101, PÚ ze dne 24.04.2024

Kupní smlouva uzavřená mezi Tomášem Cafourkem a Zdeňkem Divišem na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 z bytové jednotky č. 2254/50 a spoluvlastnického podílu ve výši 5730/469385 z budovy č.p. 2254, která je součástí pozemku p.č. 3935/3 a z pozemku p.č. 3925/7, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 24844/2024 – 101, ze dne 24.04.2024. Jedná se o bytovou jednotku 2+1 o plošné výměře 57,3 m² s lodžii a sklepní kóji v 8.NP ve čtrnáctipodlažní volně stojící zateplené panelové budově pro bydlení č.p. 2254 v ulici Křenické v k.ú. Strašnice, Praha 10. Kupní cena činí 3 025 000,- Kč.

Plošná výměra bytu: 57,30 m²

Cena: 105 585,- Kč/m² *

**přepočítáno na celek*

6. Kupní smlouva na bytovou jednotku č. 2220/29 a spoluvlastnického podílu ve výši 612/46512 z budovy č.p. 2220, která je součástí pozemku p.č. 3230 a z pozemku p.č. 3235/6, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 45661/2023 – 101, PÚ ze dne 29.08.2023

Kupní smlouva uzavřená mezi Miroslavem Majerem a Evou Krchovou na bytovou jednotku č. 2220/29 a spoluvlastnického podílu ve výši 612/46512 z budovy č.p. 2220, která je součástí pozemku p.č. 3230 a z pozemku p.č. 3235/6, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, vklad V – 45661/2023 – 101, ze dne 29.08.2023. Jedná se o bytovou jednotku 3+1 o plošné výměře 61,2 m² s lodžii a sklepní kóji v 6.NP ve čtrnáctipodlažní volně stojící zateplené panelové budově pro bydlení č.p. 2220 v ulici Pod Strání, v k.ú. Strašnice, Praha 10. Kupní cena činí 5 300 000,- Kč.

Plošná výměra bytu :

61,20 m²

Cena:

86 601,- Kč/m²

Tabulka porovnávaných bytových jednotek z realizovaných kupních smluv:

Adresa:	Plocha jednotky (m ²) :*	Celková cena dle KS :	Cena/m ² :	Vklad:	PÚ vkladu:
Strašnice Pod Strání	61,20 m ²	5 752 500,- Kč	93 995,-	V – 42290/2024-101	22.07.2024
Strašnice Pod Strání	64,80 m ²	5 320 000,- Kč	82 099,-	V – 21935/2023-101	14.04.2023
Strašnice Pod Strání	57,30 m ²	5 990 000,- Kč	104 538,-	V – 14402/2023-101	16.03.2023
Strašnice Pod Strání	57,30 m ²	4 850 000,- Kč	84 642,-	V – 21800/2024-101	16.04.2024
Strašnice Křenická	57,30 m ²	6 050 000,- Kč	105 585,-	V - 24844/2024 - 101	24.04.2024
Strašnice Pod Strání	61,20 m ²	5 300 000,- Kč	86 601,-	V – 45661/2023 - 101	29.08.2023

Adresa:	Plocha jednotky (m ²) :	Celková cena dle KS :	Cena/m ² :	Koeficienty:	Cena/m ² /po úpravě:
Strašnice Pod Strání	61,20 m ²	5 752 500,- Kč	93 995,-	1,00*1,05*1,00* *0,98*1,000	96 721,-
Strašnice Pod Strání	64,80 m ²	5 320 000,- Kč	82 099,-	1,00*0,98*1,00* *0,98*0,996	78 532,-

Strašnice Pod Strání	57,30 m ²	5 990 000,- Kč	104 538,-	1,00*1,00*0,90* *1,00*0,975	91 732,-
Strašnice Pod Strání	57,30 m ²	4 850 000,- Kč	84 642,-	1,00*0,99*1,00* *1,00*1,000	83 796,-
Strašnice Křenická	57,30 m ²	6 050 000,- Kč	105 585,-	1,00*1,01*0,90* *1,00*1,000	95 977,-
Strašnice Pod Strání	61,20 m ²	5 300 000,- Kč	86 601,-	1,00*1,00*1,00* 0,98*1,007	85 463,-
průměr :					88 704,-

**plošná výměra bytových jednotek je vztažena k výši spoluvlastnických podílů náležejících k jednotlivým bytovým jednotkám v souladu s prohlášením vlastníka*

k1 = koeficient lokality

k2 = koeficient podlaží bytové jednotky

k3 = koeficient technického stavu a vybavenosti jednotky (vyplývající z údajů z kupní smlouvy)

k4 = koeficient dispozičního uspořádání bytové jednotky

k5 = časový koeficient (viz HB index)

HB index je publikován Hypoteční bankou od roku 2010 každý kvartál pro byty, rodinné domy a pozemky. HB index vyjadřuje procentuální změnu cen jednotlivých „druhů“ nemovitostí po jednotlivých kvartálech. Výpočet HB indexu vztahuje k 2 Q r. 2024, resp. k poslední publikované hodnotě

HB Index: Byty

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2022	2,1	227,5	
Q4/2022	-0,7	225,9	
Q1/2023	-2,5	220,3	-6,2%
Q2/2023	-2,1	215,7	
Q3/2023	-1,1	213,3	

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	-2,1	215,7	
Q3/2023	-1,1	213,3	
Q4/2023	-0,2	212,9	-0,4 %
Q1/2024	+0,3	213,5	
Q2/2024	+0,6	214,8	

Výpočet ceny bytové jednotky porovnávací metodou:

$$88\,704 * 57,30 = 5\,082\,739 = \underline{\underline{5\,100\,000,- \text{ Kč} **}}$$

57,30 – rozloha bytové jednotky v m² v souladu s výší spoluvlastnického podílu na společných částech budov a pozemků

88 704 – cena za m² bytové jednotky stanovená porovnávací metodou ocenění (viz tabulka výše)

***zaokrouhleno na statisíce*

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2167/30 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 na společných částech budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a na pozemku p.č. 3235/7, které jsou evidovány na LV č. 5541 a LV č. 3277, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, je provedeno v souladu s metodikou vypsycifikovanou v části 4.1 tohoto znaleckého posudku. Obvyklá cena jako taková vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. V odst. 4.4. byla stanovena obvyklá cena porovnávacím způsobem obvyklá cena bytové jednotky ze sjednaných cen charakterově obdobných jednotek v panelových budovách pro bydlení v Praze 10 – Strašnicích v bezprostředním okolí jednotky oceňované, jejichž ceny byly přepočítány na 1 m² jednotek v souladu s výší k nim náležejících spoluvlastnických podílů na společných částech budov a pozemků, a následně upraveny koeficienty k1 – k4. Pokud je koeficient vyšší, než 1, z toho vyplývá, že je porovnávaná jednotka méně bonitní, než jednotka oceňovaná a naopak, pokud je koeficient = 1, znamená to, že jsou jednotky v daném parametru srovnatelné. Všechny porovnávané bytové jednotky jsou upraveny „časovým koeficientem“ k5, který vychází z HB indexu pro bytové jednotky a jsou vztaženy k datu ocenění, resp. k 2Q r. 2024, kdy byl publikován jeho poslední údaj.

Zjištěná cena (viz odst 4.2 a 4.3.tohoto znaleckého posudku), dle platného cenového předpisu, vychází výrazně níže, než obvyklá cena stanovená porovnávacím způsobem ocenění. Zjištěná cena se aplikuje pouze za specifickými účely ocenění nemovitostí, např. daňovými a vzhledem ke skutečnosti, že údaje z realitního trhu se do vyhlášky dostávají se značným zpožděním a jsou špatně

nastaveny i některé další parametry v cenovém předpisu, vychází zjištěné ceny bytových jednotek v hlavním městě Praze výrazně níže a v rozporu s aktuálním trhem.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v souladu se znaleckými posudky kolegů znalců, kteří zpracovávají znalecké posudky za stejným účelem, a především v souladu s platnou legislativou, metodikou ocenění a oceňovacími standardy.

Pro určení ceny obvyklé:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, informace od zadavatele posudku, z vlastní fotodokumentace a z kupních smluv ze Sbírky listin KÚ pro Hlavní město Prahu
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2167/30 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 na společných částech budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a na pozemku p.č. 3235/7, které jsou evidovány na LV č. 5541 a LV č. 3277, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha.

6.2. Odpověď

V souladu s ustanovením § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku obvyklá cena bytové jednotky č. 2167/30 a spoluvlastnického podílu ve výši 573/46512 na společných částech budovy č.p. 2167, která je součástí pozemku p.č. 3235/4 a na pozemku p.č. 3235/7, které jsou evidovány na LV č. 5541 a LV č. 3277, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, a to k datu 19.08.2024 je ve výši:

**Obvyklá cena bytové
jednotky č. 2167/30 a
spoluvlastnického podílu
ve výši 573/46512 na
budově č.p. 2167, která je
součástí pozemku p.č.
3235/4 a z pozemku p.č.
3235/7 v k.ú. Strašnice,
obec Praha, okr. Hlavní
město Praha, LV č. 5541 a
č. 3277
činí
5 100 000,- Kč**

slovy: pětmiliónůstokorunčeských

Obvyklá cena určená ve znaleckém posudku je cena konečná.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu tohoto znaleckého posudku. Závěry znaleckého posudku odpovídají úsudku a erudici znalce.

7. PROHLÁŠENÍ

Při zpracování znaleckého posudku, v souladu s § 23 zákona č. 254/12019 Sb., byl přibrán konzultant (spol. B.I.R.T. GROUP, a.s., IČ: 25781006) k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo, v tomto případě, prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek č. 062912/2024 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědoma všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

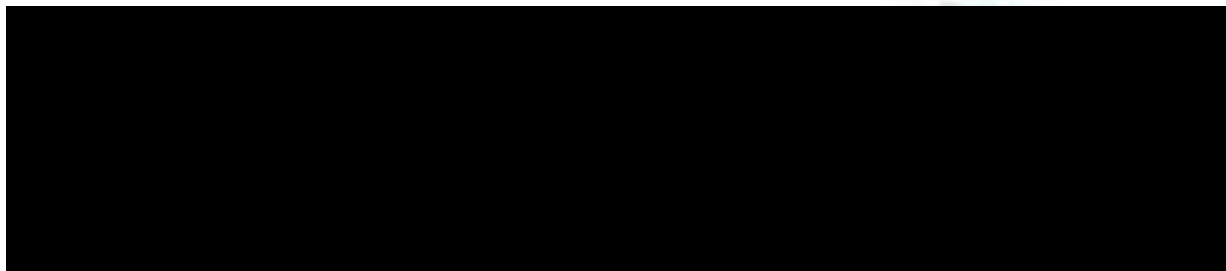
8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 062912/2024 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 46/2024. Odměna byla sjednána cenou smluvní.

V Praze, dne 26.08.2024

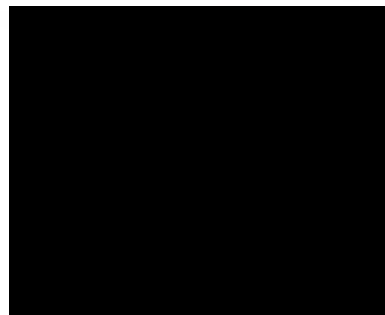


9. SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|--|--------|
| 1. Fotodokumentace | 1 str. |
| 2. Výpis z KN na bytovou jednotku, LV č. 5541, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlav. město Praha, ze dne 24.08.2024, pořízen dálkovým přístupem | 2 str. |
| 3. Informativní výpis z KN na budovu č.p. 2167, k.ú. Strašnice, obec Praha, okr. Hlavní obec Praha, ze dne 24.08.2024 | 5 str. |
| 4. Informativní snímek z KN mapy, k.ú. Strašnice, obec Praha, měř.: 1:1000 | 1 str. |
| 5. Cenová mapa hlavního města Prahy platná pro rok 2024 | 1 str. |
| 6. Územní plán hlavního města Prahy + legenda | 2 str. |

Celkem :

12 str.



Obyvací pokoj :



Kuchyň :



Koupelna :



Předsíň :

