

Znalecký posudek

číslo 1406/2023

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 2202/23

Předmět: obec **Praha**, katastrální území **Libeň**, listy vlastnictví č. 16619 a 10514 - **bytová jednotka číslo 1463/6** v bytovém domě Libeň č.p. 1463 (ul. U pošty) na pozemku parc. č. 3547 s podílem o velikosti id. 378/9018 na společných částech domu a pozemcích **parc. č. 3547 a 3549**

Číslo vyhotovení: ... / 1

Datum: 10.11.2023

Počet stran: 10 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 9

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 2202/23-54 ze dne 16.10.2023, které mi bylo doručeno dne 23.10.2023, mi bylo uloženo stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství - předmětné nemovitosti:

obec **Praha**, katastrální území **Libeň**, listy vlastnictví č. 16619 a 10514 - **bytová jednotka číslo 1463/6** v bytovém domě Libeň č.p. 1463 (ul. U pošty) na pozemku parc. č. 3547 s podílem o velikosti id. 378/9018 na společných částech domu a pozemcích **parc. č. 3547 a 3549**.

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a) až c), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 8.11.2023 za účasti povinného Ing. Jana Pleinera, prohlídka zevnitř mi tedy byla umožněna. Další informace byly získány z dostupných zdrojů uvedených dále.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 16619 a 10514 pro katastrální území Libeň,
- b) kupní smlouva ze dne 17.1.2020,
- c) prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 15.11.2010,
- d) mapa katastru nemovitostí,
- e) letecké snímky,
- f) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- g) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- h) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Libeň je městská čtvrť a katastrální území, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9.

Předmětný bytový dům se nachází v ulici U Pošty (kolmá ulice k ulici Sokolovská) v obytné zástavbě bytovými domy s klidovým vnitroblokem. Dopravní dostupnost – MHD zastávka tramvaje Palmovka cca 150 m, metro Palmovka 250 m. V okolí je omezená možnost parkování aut (placená modrá zóna).

Bytový dům čp. 1463 je staršího data výstavby, je zděný s vnitřní zahradou, dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží, bez výtahu, obsahuje v nadzemních podlažích celkem 20 bytových jednotek a v suterénu sklepní kóje. Dům má nové vchodové dveře a okna, fasáda nemá zateplení a na zahradní straně má částečně opravenou opadanou omítku. Celkově je dům bez výrazných stavebních úprav a modernizací ve zhoršeném stavu.

Bytová **jednotka č. 1463/6** je ve 2. nadzemním podlaží na západní straně domu s okny do vnitřní zahrady, má velikost **2+kk** s podlahovou plochu **37,8 m²**, + sklep ní kóje S17 (5,7 m²). Vytápění lokálními plynovými kamny (1x WAW), ohřev teplé vody v plynové karmě, v kuchyni obstarožití linka a plynový sporák, podlaha dřevěné palubky, záchod bez funkčního splachování, koupelna s vanou a umyvadlem (nefunkční umyvadlová baterie), místy opadaná omítky. Celkově je byt ve špatném neudržovaném stavu a je zcela zaplněný různorodým materiálem určeným do skládky odpadů.

Dispozice bytu: pokoj (17,7 m²), obytná kuchyň (11,7 m²), zádveří (3,9 m²), koupelna (2,8 m²), záchod (1,1 m²), komora (0,6 m²), sklepní kóje v suterénu S17 (5,7 m²).

Podíl na společných částech domu a pozemcích: 378/9018

Příslušenství: společné části budovy (mimo jiné půda v 6. NP, dále suterén se sklepními kójemi)

Pozemky: podíl 378/9018:

poz. parc. č. 3547 (zastavěná plocha a nádvoří)	362 m ²
poz. parc. č. 3549 (zahrada)	165 m ²

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavního práva a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné věcné zatěžující právo např. věcné břemeno.

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní smlouva nebyla doložena.

Vlastník (dle výpisu z KN): Pleiner Jan Ing., U pošty 1463/3, Libeň, 18000 Praha 8

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- dům ve zhoršeném stavu,
- byt ve špatném neudržovaném stavu a je zcela zaplněný různorodým materiálem určeným do skládky odpadů

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při

prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. 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.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro

zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebných pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) 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 nereflektuje 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 menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, 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).
- 3) 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.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad):

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3. Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v obdobném domě v blízkém okolí ve stejné městské části, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 1 – 4

Porovnávaný objekt č.	C _{POR} cena porovná- vaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (veli- kost)	K _{POL} (polo- ha)	K _{STAV} (techn. stav a vybave- nost)	K _{KOST} (ostat- ní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznám- ky
1 (Sokolovská čp. 1465)	3 000 000	1,00	1,42	1,00	1,00	1,00	2 112 676	1)
2 (Sokolovská čp. 1097)	7 800 000	1,00	2,29	1,00	1,20	1,00	2 838 428	2)
3 (Sokolovská čp. 1097)	6 100 000	1,00	2,21	1,00	1,20	1,00	2 300 151	3)
4 (Lihovarská čp. 1264)	4 700 000	1,00	1,37	1,00	1,20	1,00	2 858 881	4)
průměr	66514	Kč/m ²					2 527 534	

Poznámky:

- 1) prodej bytu v obdobném domě v blízkém okolí ve stejné městské části, kupní smlouva 05/2023, číslo vkladového řízení V-26940/2023-101, užitná plocha 54 m², kupní cena 3,0 mil. Kč,
- 2) prodej bytu v obdobném domě v blízkém okolí ve stejné městské části, kupní smlouva 06/2023, číslo vkladového řízení V-31025/2023-101, užitná plocha 87 m², kupní cena 7,8 mil. Kč,
- 3) prodej bytu v obdobném domě v blízkém okolí ve stejné městské části, kupní smlouva 05/2023, číslo vkladového řízení V-27590/2023-101, užitná plocha 84 m², kupní cena 6,1 mil. Kč,
- 4) prodej bytu v obdobném domě v blízkém okolí ve stejné městské části, kupní smlouva 08/2023, číslo vkladového řízení V-45697/2023-101, užitná plocha 52 m², kupní cena 4,7 mil. Kč

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) – tyto ceny se zde však nevyskytují

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u bytů a budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti

po zaokrouhlení : 2 530 000,- Kč

II. cena závad s nemovitostí spojených:

Závady nebyly zjištěny

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto bylo v tomto případě provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

obvyklá cena nemovitosti:

nemovitost: obec **Praha**, katastrální území **Libeň**, listy vlastnictví č. 16619 a 10514 - **bytová jednotka číslo 1463/6** v bytovém domě Libeň č.p. 1463 (ul. U pošty) na pozemku parc. č. 3547 s podílem o velikosti id. 378/9018 na společných částech domu a pozemcích **parc. č. 3547 a 3549**

I. obvyklá cena bez zjištěných závad s ní spojených:

2 530 000,- Kč

slovy: dva miliony pět set třicet tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

Závady nebyly zjištěny

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pol. č. 067773/2023.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 10.10.2023

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 10

