

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 20999/2023

o obvyklé ceně bytové jednotky č. 938/201 se spoluvlastnickým podílem pozemcích p.č. 991/99, p.č. 991/100, p.č. 991/101, p.č. 991/105, p.č. 991/106, p.č. 991/107, společných prostorech domu č.p. 938 s příslušenstvím, na adrese Pod Harfou 40, vše v k.ú. Vysočany, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha.

Objednatel znaleckého posudku:

GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

prodej v nedobrovolné dražbě

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 5.5.2023 znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí vypracoval:

Ing. Luděk Hůrka

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a neobsahuje žádné přílohy. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Praze 11.5.2023

A. ZADÁNÍ

A.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vyčíslení obvyklé ceny bytové jednotky č. 938/201 se spoluvlastnickým podílem pozemcích p.č. 991/99, p.č. 991/100, p.č. 991/101, p.č. 991/105, p.č. 991/106, p.č. 991/107, společných prostorech domu č.p. 938 s příslušenstvím, na adrese Pod Harfou 40, vše v k.ú. Vysočany, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha. Ocenění provést podle ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, bez výpočtu ceny zjištěné podle § 1c vyhl. č. 488/2020 Sb.

A.2. Účel znaleckého posudku

Prodej v nedobrovolné dražbě.

A.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4. Prohlídka

Prohlídka nebyla umožněna.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat, použité při zpracování tohoto znaleckého posudku, byly vybrány v závislosti na použité metodice, popsané v následujících částech znaleckého posudku, jejich dostupnosti a ověřitelnosti.

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z KN a LV č. 5064, č. 4637, KÚ Praha pro k.ú. Vysočany
- kopie katastrální mapy
- vyhl. č. 32/1998 Sb. hl.m. Prahy ve znění pozdějších předpisů – cenová mapa
- vyhl. hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, v platném znění, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Kolaudační rozhodnutí č.j. 59498/07/OVÚR/Pa/648/P09
- evidenční list
- prohlášení vlastníka
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě

Pro vypracování posudku byly použity tržní indikátory vybrané za použití následujících hodnotících norem :

- Appraisal and Valuation Manual (RICS)
 - Approved European Property Valuation Standards (TEGoVA)
 - International Valuation Standards (IVSC)
- a další literatury s problematikou oceňování nemovitostí.

B.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat je, vzhledem k jejich charakteru, možno považovat za věrohodné.

B.4. Základní pojmy a metody ocenění

Legislativní rámec

Podle právních norem upravujících oceňování majetku, tedy zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí je, až na zvláštní případy, jedinou možností ocenění majetku jeho ocenění cenou obvyklou.

§ 2 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Postup při ocenění je dále upraven aktuálně platnou prováděcí vyhláškou Ministerstva financí, ze které explicitně vyplývá i povinný obsah znaleckého posudku.

§ 1a

(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.

C. NÁLEZ

C.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr, případně tvorba dat byla realizována poskytnutím podkladů objednatelem, případně získáním z veřejně dostupných zdrojů.

C.2. Popis postupu při zpracování dat

Poskytnutá data byla porovnána se skutečným stavem. Při porovnání vstupních dat se skutečností nebyly zjištěny žádné relevantní odchylky.

C.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Byt č. 938/201
Adresa předmětu ocenění:	Pod Harfou 938/40, 190 00 Praha 9
LV:	5064, 4637
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vysočany

Vlastnické a evidenční údaje

Ke dni ocenění bylo vlastníkem oceňovaných nemovitostí zapsaných na výpisech z KN a LV č. 5064, č. 4637, KÚ Praha pro k.ú. Vysočany: SJM Materna Zdeněk Ing. a Maternová Andrea, Pod Harfou 938/40, Praha 9, identifikátory 670725/0253 a 685812/1908.

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná další dokumentace.

Celkový popis nemovitosti

Oceňován je byt o dispozici 4+k.k. a celkové užité ploše 121,2 m² ve 2. N.P. bytového domu, užívaného od 2.11.2007. K bytu náleží dvě lodžie (výměra 4,2 m² a 6,8 m²), balkon o výměře 5,4 m², komora 201/KG3056 je dle informací správce domu ve 3. P.P. K bytu náleží i výhradní užívání části společných prostor – parkovací stání č. G 3027 ve 3. P.P. objektu. Ke společnému užívání jsou pro oceňovanou bytovou jednotku k dispozici místnosti kočárkárny a sušárny v 1. a 2. P.P. Prohlídka bytu nebyla umožněna, pro ocenění je uvažováno se standardním vybavením a technickým stavem odpovídajícím běžné údržbě. Na nemovitosti relevantně vážnou běžná věcná břemena provozovatelů inženýrských sítí, která nejsou samostatně oceňována, avšak při stanovení obvyklé ceny je k jejich existenci přihlíženo.

Závady

Žádné fyzické závady nebyly zjištěny.

Právní závady na objektu jsou v aktuálním stavu zapsány na příslušných LV, v době ocenění se jedná zejména o:

Výše zmíněná věcná břemena správců sítí – bez dopadu na výslednou cenu,

Zástavní právo smluvní (Česká spořitelna a.s.),

Započetí výkonu zástavního práva podle zákona o spotřebitelském úvěru,

Zahájení exekuce – exekutor Mgr. Marcela Petrošová,

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – exekutor Mgr. Marcela Petrošová,

Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné.

Shora uvedené právní závady nejsou při stanovení ceny zohledněny.

C.4. Obsah

1. Byt č. 938/201

D. POSUDEK

D.1. Popis postupu při analýze dat

Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena bude určena porovnáním jako statistické vyhodnocení prvků v dané množině realizovaných cen, stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, bude upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. K tomu se používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

1. Byt č. 938/201

Porovnávací nemovitosti (entity, prvky):

1) Byt č. 943/159, Pod Harfou 36, k.ú. Vysočany

Byt v osobním vlastnictví ve stejném projektu, srovnatelná poloha i technický stav, podlahová plocha 53,3 m².

Sjednaná cena: 6 400 000 Kč

Kupní smlouva ze dne: 13.2.2023

2) Byt č. 943/921, Pod Harfou 34, k.ú. Vysočany

Byt v osobním vlastnictví ve stejném projektu, srovnatelná poloha i technický stav, podlahová plocha 64,5 m².

Sjednaná cena: 8 500 000 Kč

Kupní smlouva ze dne: 10.1.2023

3) Byt č. 966/205, Pod Harfou 35, k.ú. Vysočany

Byt v osobním vlastnictví ve stejném projektu, srovnatelná poloha i technický stav, podlahová plocha 54,1 m².

Sjednaná cena: 6 650 000 Kč

Kupní smlouva ze dne: 25.1.2023

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 731285 Vysočany

Jednotka: **Vysočany, 943/159, LV 5402**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 10:17:05. Zápis proveden dne 07.03.2023.

V-8129/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **991/173, LV 6155**

jednotky: **Vysočany, 943/159, LV 5402**

Jednotka: **Vysočany, 943/921, LV 5191**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2023 11:33:19. Zápis proveden dne 07.02.2023.

V-2589/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Vysočany, 943/921, LV 5191**

Jednotka: **Vysočany, 966/205, LV 6469**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.650.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 14:27:57. Zápis proveden dne 24.03.2023.

V-11319/2023-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

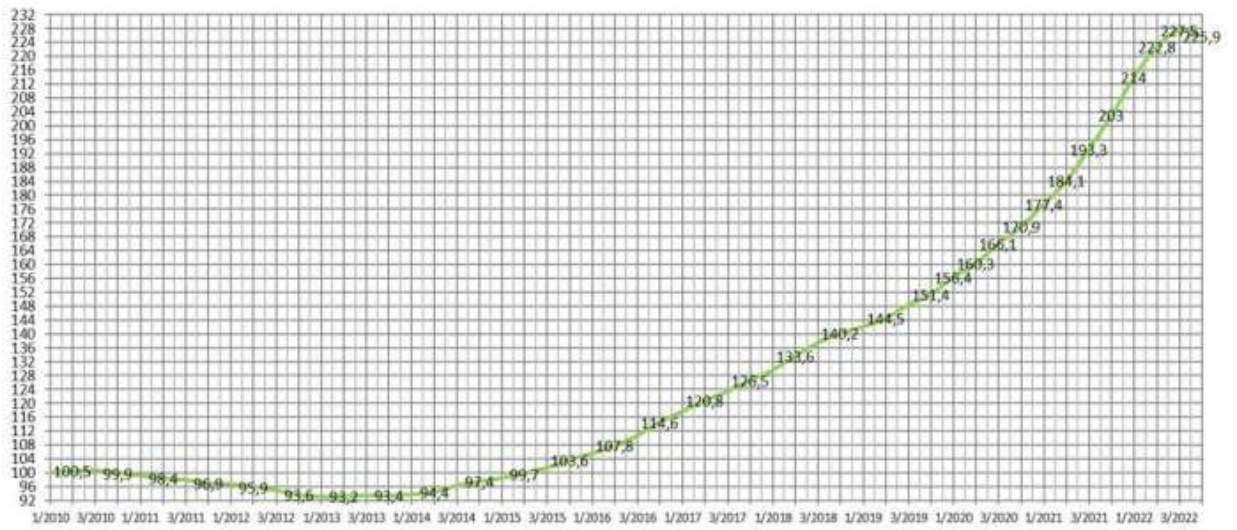
pozemky: **1825/39, LV 6389**

jednotky: **Vysočany, 966/205, LV 6469**

Pro zpracování porovnávací hodnoty byly použity aktuální informace o realizovaných prodejkách v dané lokalitě, případně okolí. Ke stanovení výsledné srovnávací hodnoty je použito multikriteriální komparační metody přímého porovnání prof. Bradáče. Její princip spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena posuzovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů reprezentují jejich odchylku oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna výsledná cena. Vlastní stanovení obvyklé ceny pro posuzovanou nemovitost je provedeno v tabulce na straně 8.

Případný přepočet sjednané ceny na datum ocenění, použitý v případě nedostupnosti dostatku reprezentativních entit v požadovaném časovém intervalu, vychází z takzvaného HB INDEXu Hypoteční banky a.s. Hypoteční banka zpracovává index vývoje cen nemovitostí v České republice od dubna roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota je definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. Mezi posledním zpracovaným údajem pro 4Q/2022 a současností je uvažován nárůst konzervativní hodnotou 3%.

HB INDEX - bytové jednotky



Určení výše obvyklé ceny bytu porovnáním

č.	Popis	KS uzavřena							Podlahová plocha (m ²)	
	Posuzovaný byt č. 938/201, Pod Harfou 40, k.ú. Vysočany								121,20	
1	Byt č. 943/159, Pod Harfou 36, k.ú. Vysočany							13.02.2023	53,30	
2	Byt č. 943/921, Pod Harfou 34, k.ú. Vysočany							10.01.2023	64,50	
3	Byt č. 966/205, Pod Harfou 35, k.ú. Vysočany							25.01.2023	54,10	
č.	Sjednaná cena (Kč)	K ₁ konstrukční charakteristika	K ₂ technický stav	K ₃ poloha, prostředí	K ₄ právní stav	K ₅ podl. plocha	K ₆ přísluše nství	K ₇ koeficient času	I _o Index odlišnosti (K ₁ +K ₆)	Jednotková cena oceňovaného objektu, odvozená z porovnávacího (Kč/m ²)
1	6 400 000,00	1,000	1,000	1,000	1,100	1,130	1,0000	0,987	1,226709	97 883,88
2	8 500 000,00	1,000	1,000	1,000	1,100	1,150	1,0000	0,987	1,248421	105 559,72
3	6 650 000,00	1,000	1,000	1,000	1,100	1,130	1,0000	0,987	1,226709	100 203,48
Celkem průměr										
Obvyklá cena bytu zaokrouhlené celkem :										
12 270 000 Kč										

Legenda :

- K₁ Koeficient konstrukční charakteristiky (rozpětí 0,8 - 1,2) zohledňuje technické parametry stavebních materiálů použitých při výstavbě nemovitosti
- K₂ Koeficient technického stavu (rozpětí 0,500-2,000) postihuje odchylku oceňované nemovitosti od stavu odpovídajícímu stáří a běžné údržbě
- K₃ Koeficient polohy, prostředí (rozpětí 0,8 - 1,3) reflektuje umístění, vzdálenost od spádových center, blízkost komunikačních tahů, relaxačních zón
- K₄ Koeficient právního stavu (rozpětí 0,8- 1,2) odráží druh vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouvy, způsob prodeje
- K₅ Koeficient podlahové plochy (rozpětí 0,7 - 1,3) koriguje rozdílnou velikost bytu (větší byty mají nižší jednotkovou cenu)
- K₆ Koeficient příslušenství - vjadřuje vliv příslušenství bytu (terasy, garážová stání, sítězený areál, společný bazén, fitness apod.)
- K₇ Koeficient času - vyrovnává změny, způsobené vývojem cen mezi uzavřením kupní smlouvy a datem ocenění

D.2. Výsledky analýzy dat

1. Byt č. 938/201	12 270 000,00 Kč
-------------------	------------------

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalecký posudek byl zpracován na základě provedeného šetření a datových souborů vybraných z písemného operátu Katastru nemovitostí, Českého statistického úřadu a průzkumu aktuálního stavu dotčeného segmentu realitního trhu. Na základě analýzy dat byla provedena korekce jednotlivých vstupů, aby tyto byly převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Výsledkem analýzy dat je numerické vyčíslení údaje požadovaného v zadání znaleckého úkolu, stanovené za shora popsaných podmínek. Závěrečná interpretace je patrná ze shora uvedené tabulky.

E.2. Kontrola postupu

Provedenou kontrolou nebyly zjištěny odchylky od postupu předepsaného § 52, odstavců a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

F. ZÁVĚR

F.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě shora uvedených skutečností je možno stanovit vyčíslení obvyklé ceny bytové jednotky č. 938/201 se spoluvlastnickým podílem pozemcích p.č. 991/99, p.č. 991/100, p.č. 991/101, p.č. 991/105, p.č. 991/106, p.č. 991/107, společných prostorech domu č.p. 938 s příslušenstvím, na adrese Pod Harfou 40, vše v k.ú. Vysočany, obec Praha, okres Praha, kraj hl. m. Praha, ve výši:

12 270 000,00 Kč

slovy: Dvanáctmilionůdvěstěsedmdesát tisíc Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

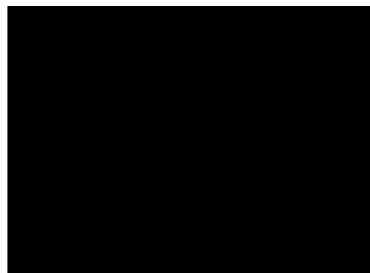
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Ke zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán žádný konzultant.

Znalecký posudek je bez příloh.

Úhrada za zpracování tohoto znaleckého posudku nebyla sjednána odchýlně od zákona.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 20999/2023.

V Praze 11.5.2023



Ing. Luděk Hůrka

