

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 37/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Hynek Sekyrka
Exekutorský úřad Praha 1
Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14

Číslo jednací: Č.j. 145 Ex 17/21-34, ze dne 30.11.2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účel exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Filmařská 1155/23, 152 00 Praha 5 - Hlubočepy

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 30.12.2021

Zpracováno ke dni: 30.12.2021

Zhotovitel: Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 11 stran textu, včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze dne 31.3.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/40 ke garáži č. 1155/21 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1155 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 v katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž č. 1155/21, Praha 5 - Hlubočepy
Adresa předmětu ocenění:	Filmařská 1155/23, 152 00 Praha 5 - Hlubočepy
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Filmařská 1155
Katastrální území:	Hlubočepy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka bez zaměření nemovitosti byla provedena 30.12.2021

3. Vlastnické a evidenční údaje, LV č. 7042

Vlastnické právo:

Štefko Róbert, Zrušen trvalý pobyt na území ČR

1/40

Nemovitosti:

Garáž č. 1155/21 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1155 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 v katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Podíl na společných částech domu a pozemku 64723/233237.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/40 ke garáži č. 1155/21 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1155 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 v katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Hlubočepy jsou městská čtvrť a katastrální území na jihu pražské městské části Praha 5. Zástavba vlastní čtvrtě Hlubočepy se nachází v údolí Dalejského potoka. Podél hlavní ulice, Hlubočepské, zvedající se na západ na Barrandov a vedoucí na severovýchod na Zlíchov se nachází většina domů.

Bytový dům č.p. 1155 se nachází v ulici Filmařská, v centru Hlubočep, v sousedství Kříženeckého náměstí. Dům je samostatně stojící, podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažními, s výtahem. Bytový dům byl postaven v roce 2006.

Garáž č. 1155/21 o velikosti 647,23 m² se nachází v 1.PP bytového domu. Další popis není možný, nebyla umožněna prohlídka nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 30.12.2021 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

D. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení tržní hodnoty nemovitosti

§ 1b

Určení tržní hodnoty

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

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

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

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných

1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby požitých matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek

Výměra pro ocenění

Podlahová plocha: **647,23 m²**

Analýza ocenění

1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2021, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro bytové domy: 20 000,-Kč/ m²

Nákladová hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota bytové jednotky č. 1155/21. Užitná plocha obytná: 647,23 m ² Reprodukční hodnota: 647,23 x 20 000 = 12 944 600,-Kč. Opotřebení 16 %: 10 873 464,-Kč Zaokrouhлено: 10 873 000,-Kč	

Nákladová hodnota garáže č. 1155/21:

10 873 000,-Kč.

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/40:

271 825,- Kč

Zaokrouhлено: 272 000,- Kč.

Výpočet hodnoty pozemků:

Cena stavebních pozemků v Praze 5 - Hlubočepy je v rozmezí 6 000 – 7 000 Kč/ m². Pro oceňované pozemky stanovují cenu 6 500 Kč/ m²

Cena pozemku	
Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 Výměra: 1 421 m ² Cena: 1 421 x 6 500 = 9 236 500,- Kč.	
CENA – zaokrouhлено	9 237 000,- Kč.

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ideální 64723/233237 na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 je stanovena na:

2 563 257,- Kč

Zaokrouhлено: 2 563 000,- Kč.

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/40:

64 075,-Kč

Zaokrouhлено: 64 000,-Kč.

Celkem nákladová hodnota garážového stání:

336 000,-Kč.

3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Praze 5 - Hlubočepy. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné garáže, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené garáže v místě nebo blízkém okolí

	<p>1) Prodej garáže 20 m² Cena: 990 000,- Kč Lokalita: Praha 5 – Stodůlky Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 28.3.2022 Stavba: cihlová Plocha: 20 m² Elektřina: 230V Popis: Prodej garáže. RK: RE/MAX</p>
	<p>2) Prodej garáže 14 m² Cena: 1 133 000,- Kč Lokalita: Praha 5 - Košíře Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 29.3.2022 Stavba: cihlová Plocha: 14 m² Elektřina: 230V Popis: Prodej garáže. RK: TILIA TRADE</p>
	<p>3) Prodej garáže 18 m² Cena: 1 099 000,- Kč Lokalita: Praha 5 - Stodůlky Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 22.3.2022 Stavba: panelová Plocha: 18 m² Elektřina: 380V Popis: Prodej garáže. RK: Kratochvíl</p>

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 5% až 15%.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	990 000	20	49 500	0,95	0,98	0,99	0,92	45 540 Kč
2	1 133 000	14	80 929	0,95	0,99	0,97	0,91	73 645 Kč
3	1 099 000	18	61 056	0,95	0,98	0,99	0,92	56 172 Kč
							Celkem	175 357 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (175 357 : 3 =)

58 452,- Kč/m².

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda garáže č. 1155/21 s příslušenstvím a pozemky Plocha: 647,23 m ² Cena: 647,23 x 58 452 = 37 831 887,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	37 832 000,- Kč.

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/40 ke garáži č. 1155/21 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1155 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 v katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha je určena metodou porovnávací je:

945 800,- Kč

Zaokrouhleno: 946 000,- Kč.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1) Ocenění nákladovým způsobem | 336 000,-Kč |
| 2) Ocenění tržním porovnáním | 946 000,-Kč |

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je tržní hodnota ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/40 ke garáži č. 1155/21 včetně podílu na společných částech domu č.p. 1155 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. 781/17 a 781/19 v katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

946 000,-Kč.

Slovy: Devětsetčtyřicetšesttisíc Kč.

Z toho hodnota pozemku: 64 000,-Kč

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 31.3.2022

.....

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 37/2022.

V Praze dne 31.3.2022

Ing. Karel Schwarz

H. Přílohy

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 1. Výpis z katastru nemovitostí | 8 listů, |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 3. Mapa oblasti | 1 list, |
| 4. Fotografická dokumentace | 1 list. |