

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18727-1478/2018

O hodnotě členských práv a povinností člena Bytového družstva Voskovcova 1034, 1035, Voskovcova 1035/22, 152 00 Praha 5, IČO: 02146436, s právem užívání družstevního bytu č. 11 v budově č.p. 1035, příslušející k části obce Hlubočepy, na pozemku p.č. 1798/166, zapsané na listu vlastnictví č. 10363, vše v k.ú. Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Účel posudku:

Zjištění obvyklé hodnoty členských práv a povinností člena stavebního bytového družstva pro potřebu exek. řízení **č.j. 146 Ex 567/17-48**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.10.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 13 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 3.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.10.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 Ex 567/17-48**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva Voskovcova 1034, 1035, Voskovcova 1035/22, 152 00 Praha 5, IČO: 02146436, s právem užívání družstevního bytu č. 11 v budově č.p. 1035, příslušející k části obce Hlubočepy, na pozemku p.č. 1798/166, zapsané na listu vlastnictví č. 10363, vše v k.ú. Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených družstevních bytů na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů družstevních bytů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající segment trhu a pohyb cen jednotlivých typů družstevních bytů, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu segmentu trhu, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření družstevního bytu

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 18.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaného družstevního bytu. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření bytového domu zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 18.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Smlouvy o nájmu družstevního bytu ze dne 20.5.2015 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Údaje sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Bytovým družstvem Voskovcova 1034, 1035.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná další podnájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Ke dni ocenění nebyly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, nebo občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje (k budově či bytu):

Obec: Praha
Katastrální území: Hlubočepy (728837)

List vlastnictví číslo: 10363

Vlastník:

Bytové družstvo Voskovcova 1034 1035, Voskovcova 1035/22, Hlubočepy, 15200 Praha 5

Podle evidence družstva je uživatelem družstevního bytu povinný (viz příloha tohoto znaleckého posudku).

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva Voskovcova 1034, 1035, Voskovcova 1035/22, 152 00 Praha 5, IČO: 02146436, s právem užívání družstevního bytu č. 11 v budově č.p. 1035, příslušející k části obce Hlubočepy, na pozemku p.č. 1798/166, zapsané na listu vlastnictví č. 10363, vše v k.ú. Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který se nachází v V. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Voskovcova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1798/2 a přes pozemek p.č. 1798/4, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Pozemek pod objektem p.č. 1798/166 (LV č. 10363) je ve vlastnictví Bytového družstva Voskovcova 1034, 1035. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1978. V roce 2008 byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce výtahu.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 1+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		21,96 m ²
pokoj	+	12,09 m ²
předsíň	+	5,78 m ²
koupelna	+	2,27 m ²
WC	+	0,90 m ²
sklepní kóje	+	2,00 m ²
Podlahové plochy – celkem:	=	45,00 m²

Dle sdělení Bytového družstva Voskovcova 1034, 1035 výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 11 ke dni 20.9.2018 činí 822 046,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

6. Obsah posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS, autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitou věc, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu, což by mělo zajistit, aby porovnatelné vzorky byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace apod.),
- typu nemovitých věcí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

1) Byt 1+kk, ul. Trnkovo náměstí

Byt 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 35 m², který se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním, velmi dobrém a udržovaném stavu. K bytu náleží terasa. Dům byl kolaudován v roce 2001.

Nabídková CENA: 2 885 000,- Kč

2) Byt 2+kk, ul. Peškova

Družstevní byt 2+kk o výměře 42 m², který se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci a má nová plastová okna. K bytu náleží sklep. Dům je po částečné revitalizaci.

Nabídková CENA: 3 550 000,- Kč

3) Byt 2+kk, ul. Werichova

Družstevní byt 2+kk o výměře 45,8 m², který se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu s dílčími opravami a drobnými rekonstrukcemi. K bytu náleží sklep. Dům je po kompletní revitalizaci (zateplení, střecha, výtah aj.).

Nabídková CENA: 3 818 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání družstevního bytu jako celku:

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané vzorky, u nichž je prodejní cena známa, **horší než oceňovaný družstevní byt**, lze předpokládat, že oceňovaný družstevní byt má **vyšší** cenu než vzorky vybrané pro adjustaci,
- jsou-li porovnávané vzorky, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než oceňovaný družstevní byt**, lze předpokládat, že oceňovaný družstevní byt má **nižší** cenu než vzorky vybrané pro adjustaci.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po členských právech a povinnostech člena bytového družstva, kterým přísluší užívání výše uvedeného **družstevního bytu**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných družstevních bytů je poptávka srovnatelná s nabídkou. **S**

přihlednutím k umístění družstevního bytu, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 1+kk, ul. Trnkovo náměstí	
Výchozí cena (VC):	2 885 000,- Kč
Množství (M):	35,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,05
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	64 584,94 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+kk, ul. Peškova	
Výchozí cena (VC):	3 550 000,- Kč
Množství (M):	42,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	73 014,84 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+kk, ul. Werichova	
Výchozí cena (VC):	3 818 000,- Kč
Množství (M):	45,80 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	72 011,61 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav budovy} \times K_{stav bytu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{umístění v domě} \times K_{typ vlastnictví} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	64 584,94 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	69 870,46 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	73 014,84 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		69 870,- Kč
Jednotkové množství:	×	45,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	3 144 150,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno,
bez odpočtu nesplacené anuity):**

3 145 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k předmětu ocenění, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav segmentu trhu 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných družstevních bytech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných družstevních bytů. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze družstevní byt považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s družstevními byty nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty družstevního bytu tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez odpočtu nesplacené anuity)	3 145 000,- Kč
Výše nesplacené anuity ke dni 20.9.2018	822 046,- Kč
Práva a závady spojené s užíváním bytu	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

3 145 000,– Kč (Obvyklá hodnota **bez odpočtu** výše nesplacené anuity)

Cena slovy: třimilionyjednostočtyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.12.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Štěpán Orálek
jednatel

A. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18727-1478/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

B. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie Smlouvy o nájmu družstevního bytu

Náhled katastrální mapy