Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21398-787/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 723** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Velká Chuchle, č.p. 294, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 723) a pozemku **p.č. 724** - zahrada, vše v k.ú. Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku:

Ing.
Zuzana Pešková
Dolomitová 156/2
159 00 Velká Chuchle, Praha 5

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.3.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 22 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 3.7.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnotynemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 723** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Velká Chuchle, č.p. 294, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 723) a pozemku **p.č. 724** - zahrada, vše v k.ú. Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vliv. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

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."

<u>Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:</u>

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena") - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.3.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález" tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15.6.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a objednavatelky paní Ing. Zuzany Peškové. Pracovníku znaleckého ústavu bylo zpřístupněno I.NP a II.NP objektu (III.NP je užíváno spoluvlastníkem, dne 15.6.2020 nebylo objednavatelem zajištěn přístup do tohoto podlaží).

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 72, pro k.ú. Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 12.5.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 15.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Cenová mapa Hlavního města Prahy.

Znalecký posudek č. 1269/05/2020 ze dne 9.4.2020, vyhotovený panem Ing. Martinem Růžičkou.

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 nájemní, 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

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Velká Chuchle (729213)

List vlastnictví číslo: 72
Vlastníci:

1. Jurčíková Ivana Podíl: 5/8
   U závodiště 294/4, Velká Chuchle, 15900 Praha 5
2. Pešková Zuzana Ing. Podíl: 3/8
   Dolomitová 156/2, Velká Chuchle, 15900 Praha 5

5. Celkový popis nemovitých věcí

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 723** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Velká Chuchle, č.p. 294, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 723) a pozemku **p.č. 724** - zahrada, vše v k.ú. Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt z pohledu ocenění nesplňuje definici rodinného domu. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Jedná se o zděný nepodsklepený objekt se třemi nadzemními podlažími pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Praha, místní části velká Chuchle, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži i na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 725/7 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 725/9 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

V objektu je situována garsoniéra a dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletní sociálním zařízením a samostatnými vstupy.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1930. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2002 byla provedena kompletní rekonstrukce vnitřního vybavení objektu. Dle sdělení podílového vlastníka předmětu ocenění byl objekt v letech 1940, 1981, 2002 a 2013 zasažen povodněmi. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako dobrou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před objektem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situován jednoduchý přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. V levé horní části pozemku je přístupný dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou šindelem a vpravo se nachází dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s ocelovými sloupky
- oplocení - dřevěné latě na betonové podezdívce se zděnými sloupky
- kovová vrata
- chodník betonový
- zeď z betonových tvarovek
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

1) Objekty
   a) Objekt č.p. 294
2) Pozemky
   a) Pozemky
3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}700$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	–0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}020$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.2) Objekt č.p. 294 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: K_1. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,200
Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové
Koeficient změny ceny stavby: 2,220

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,36 m	10,43×8,95+(3,14×2,45×2,45)/2+3,23×0,96	=	105,87 m²
II.NP	3,36 m	10,43×8,95+4,35×1,60+(3,14×2,45×2,45)/2+2,12×1,30+3,23×0,96	=	115,59 m²
III.NP	3,36 m	10,43×8,95+(3,14×2,45×2,45)/2+3,23×0,96	=	105,87 m²
Součet:	10,08 m			327,33 m²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,36 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	109,11 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	10,43×8,95×10,08+4,35×1,60×1,00+((3,14×2,45×2,45)/2)×6,04+3,23×0,96×10,08	=	1 036,09 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	6,00 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní	
3.	Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	8,20 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – pultová	5,30 %	Standardní	
5.	Krytiny střech – plechová pozinkovaná	2,40 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	6,90 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – stříkané	3,10 %	Standardní	50 %
	– kontaktní zateplovací systém		Standardní	50 %

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9.	Vnitřní obklady keramické – keramický obklad (kuchyně, koupelna, WC, prádelna)	2,10 %	Standardní	
10.	Schody – betonové s povrchem Teraco	3,00 %	Standardní	
11.	Dveře – dřevěné náplňové, zárubně ocelové	3,20 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – plastová zdvojená	5,40 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – vlýsky, textilní krytiny	3,10 %	Standardní	
15.	Vytápění – ústřední - plynovým kotlem	4,70 %	Standardní	
16.	Elektroinstalace – 230V/400V	5,20 %	Standardní	
17.	Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,30 %	Standardní	
19.	Vnitřní kanalizace – kuchyně, koupelna, WC, prádelna	3,20 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – ano, zemní plyn	0,40 %	Standardní	
21.	Ohřev vody – elektrický bojler	2,10 %	Standardní	
22.	Vybavení kuchyní – elektrický sporák	1,80 %	Standardní	
23.	Vnitřní hygienické vybavení – 2x vana, 5x umyvadlo, sprchový kout	3,80 %	Standardní	
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní – EZS	5,60 %	Standardní	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
24. Výtahy	$-0{,}54 \times 1{,}852 \times 1{,}30\ \%$	$-\ 0{,}0130$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9870**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 150,– Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9805
Koeficient K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9250
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9870
Polohový koeficient K_5:	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,2200
Základní jednotková cena upravená:	=	4 814,43 Kč/m^3

Základní cena upravená: 1 036,09 m^3 × 4 814,43 Kč/m^3 = **4 988 182,78 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
   opotřebení: 90 / (90 + 80) × 100 = 52,941 %
   52,941 % × 6,00 % / 0,9870 + 3,218 %
2. Svislé konstrukce – standardní
   opotřebení: 90 / (90 + 60) × 100 = 60,000 %
   60,000 % × 18,80 % / 0,9870 + 11,429 %
3. Stropy – standardní

opotřebení: 18 / (18 + 62) × 100 = 22,500 %
22,500 % × 8,20 % / 0,9870 + 1,869 %

4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 62) × 100 = 22,500 %
22,500 % × 5,30 % / 0,9870 + 1,208 %

5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 52) × 100 = 25,714 %
25,714 % × 2,40 % / 0,9870 + 0,625 %

6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 52) × 100 = 25,714 %
25,714 % × 0,70 % / 0,9870 + 0,182 %

7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 52) × 100 = 25,714 %
25,714 % × 6,90 % / 0,9870 + 1,798 %

8. Úprava vnějších povrchů – standardní 50 %
opotřebení: 18 / (18 + 42) × 100 = 30,000 %
30,000 % × 3,10 % × 50 % / 0,9870 + 0,471 %

8. Úprava vnějších povrchů – standardní 50 %
opotřebení: 18 / (18 + 42) × 100 = 30,000 %
30,000 % × 3,10 % × 50 % / 0,9870 + 0,471 %

9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
36,000 % × 2,10 % / 0,9870 + 0,766 %

10. Schody – standardní
opotřebení: 90 / (90 + 60) × 100 = 60,000 %
60,000 % × 3,00 % / 0,9870 + 1,824 %

11. Dveře – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 52) × 100 = 25,714 %
25,714 % × 3,20 % / 0,9870 + 0,834 %

13. Okna – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 52) × 100 = 25,714 %
25,714 % × 5,40 % / 0,9870 + 1,407 %

14. Povrchy podlah – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 52) × 100 = 25,714 %
25,714 % × 3,10 % / 0,9870 + 0,808 %

15. Vytápění – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
36,000 % × 4,70 % / 0,9870 + 1,714 %

16. Elektroinstalace – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
36,000 % × 5,20 % / 0,9870 + 1,897 %

17. Bleskosvod – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
36,000 % × 0,40 % / 0,9870 + 0,146 %

18. Vnitřní vodovod – standardní
opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
36,000 % × 3,30 % / 0,9870 + 1,204 %

19. Vnitřní kanalizace – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
    36,000 % × 3,20 % / 0,9870 + 1,167 %
20. Vnitřní plynovod – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
    36,000 % × 0,40 % / 0,9870 + 0,146 %
21. Ohřev vody – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 22) × 100 = 45,000 %
    45,000 % × 2,10 % / 0,9870 + 0,957 %
22. Vybavení kuchyní – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 12) × 100 = 60,000 %
    60,000 % × 1,80 % / 0,9870 + 1,094 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní
    opotřebení: 18 / (18 + 32) × 100 = 36,000 %
    36,000 % × 3,80 % / 0,9870 + 1,386 %
25. Ostatní – standardní
    opotřebení: 1 / (1 + 24) × 100 = 4,000 %
    4,000 % × 5,60 % / 0,9870 + 0,227 %

Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 36,848 %		
Odpočet opotřebení: 4 988 182,78 Kč × 36,848 %		–	1 838 045,59 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	**3 150 137,19 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}700$
Index polohy: $I_P = 1{,}020$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	3 150 137,19 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,714
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**2 249 197,95 Kč**

Objekt č.p. 294 – zjištěná cena: **2 249 197,95 Kč**

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Základní cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
723	Zastavěná plocha a nádvoří	104	5 100,–	530 400,–
724	Zahrada	555	5 100,–	2 830 500,–
	Součet:	659		3 360 900,–

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 659$ m^2

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m^2.

Pozemky – zjištěná cena: **3 360 900,– Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí 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 inzerci 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 nemovitost, 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 segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí 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 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD, k.ú. Velká chuchle, okres Hlavní město Praha
Objekt obchodován kupní smlouvou (V-78914/2018-101), právní účinky vkladu ke dni 15.11.2018.
Kupní CENA: 17 000 000,- Kč

2) RD, k.ú. Modřany, okres Hlavní město Praha
Objekt obchodován kupní smlouvou (V-18606/2019-101), právní účinky vkladu ke dni 22.3.2019.
Kupní CENA: 20 000 000,- Kč

3) RD, k.ú. Modřany, okres Hlavní město Praha
Objekt obchodován kupní smlouvou (V-22725/2020-101), právní účinky vkladu ke dni 27.4.2020.
Kupní CENA: 12 500 000,- Kč

4) RD Praha 4 - Modřany, okres Hlavní město Praha
Vila, se zastavěnou plochou 111m^2, a velmi hezkým pozemkem o velikosti 955m^2, v ul. Hornocholupická, Praha 4 - Modřany. Tento velmi zajímavý dům z 30let, zastavěnou plochou 111m^2, studnou, má dobře řešené vnitřní dispozice, dům je možné užívat jako prostorově velkorysý dům 6+1 s dvěma koupelnami, 2x WC, balkonem, nebo jako dvougenerační bydlení s bytovými jednotkami 2+1 v 1.NP a 3+1 ve 2.NP,s obytnou plochou cca 100m^2 v každém podlaží. Dům je kompletně podsklepený, suchý. V 1.PP je sklípek pro potraviny, dílna, prádelna se sušárnou, WC a sprcha, technická místnost. Dům je tedy kompletně s užitnou plochou téměř 300m^2.
Nabídková CENA: 14 000 000,- Kč

5) RD Praha 4 - Modřany, okres Hlavní město Praha
Třípodlažní vila dispozice 6 + 2 se zahradou a dvěma garážemi v klidné části Modřan, s výbornou dostupností centra. V okolí je původní zástavba podobného charakteru. Přízemí je řešeno jako byt 3+1 s obývacím pokojem, kuchyní a dvěma pokoji. Samostatné WC a koupelna se sprchovým koutem. Centrálním schodištěm se dostaneme do prvního poschodí, které má obdobnou dispozici. Dům prošel v roce 1982 kompletní rekonstrukcí a přístavbou, včetně rozvodů, od té doby proběhly další práce, výměna oken a zejména další rekonstrukce poschodí. Průběžně je nemovitost kvalitně udržována. Připojení na všechny inženýrské sítě, plusem navíc je vlastní studna. Po obou stranách domu jsou k dispozici dvě garáže, jedna s malou dílnou. Za domem se nachází klidová část zahrady. Suterén slouží jednak jako technická místnost s plynovým kotlem a jednak poskytuje prostory pro uskladnění sezonních věcí.
Nabídková CENA: 18 850 000,- Kč

6) RD Praha 5 - Stodůlky, okres Hlavní město Praha
Rodinný dům v klidné části Prahy- Stodůlkách o celkové výměře 250 m^2 na pozemku o celkové výměře 301 m^2, z čehož je zastavěná plocha 76 m^2 a zahrada 225 m^2. Dům má dispozici 7+1 + pracovna + sklad + technická místnost + 3 terasy, má dva samostatné vstupy. Každé patro má své samostatné sociální zařízení. Na nádhernou zahradu se dá projít jak z přízemí, tak i z prvního patra. Do domu se dá vstoupit z přízemí hlavním vchodem do velké předsíně s vestavěnou skříní. Dále se v přízemí nachází velkorysá koupelna se sprchou, bidetem a záchodem, sklad a schodiště. Pak je tu jednotka 2+kk se samostatným vstupem z boční strany domu, kterou se dá využívat odděleně. V obývacím pokoji je nainstalována jednoduchá kuchyňská linka. Dům je vhodný pro vícečlennou rodinu nebo jako dvougenerační bydlení. Případně se dá rozdělit na jednotky a využít k podnikatelskému záměru, jako reprezentativní sídlo firmy nebo penzion či nájemní dům.
Nabídková CENA: 16 600 000,- Kč

7) RD Praha 5 - Hlubočepy, okres Hlavní město Praha

RD v Hlubočepích, s výhledem na Pražský Semmering a na Dívčí hrady. Celková zastavěná plocha je 185 m^2, dále zahrada 378 m^2 a samostatná garáž. Dům se nachází na hranici přírodní rezervace Prokopské údolí, v klidné vilové čtvrti nabízející soukromí. Současně je dobře dopravně dostupný: 5 min. autem na Smíchov, 70 m zastávka autobusu, 500m zastávka tramvaje, 500m stanice vlaku Praha-Hlubočepy, 5km dálniční okruh D0. V místě je základní škola a školka. Dům je cihlový. Je tvořen dvoupodlažním rodinným domem z roku 1927 a přístavbou z roku 2010. Jak rodinný dům, tak přístavba mají samostatné vchody ze zahrady. Rodinný dům obsahuje 2 obývací pokoje, 3 ložnice, 2 koupelny s WC, kuchyň, kuchyňský kout a 3 sklepní místnosti. Obě patra rodinného domu mají své vchodové dveře, takže je dům možné používat také jako dvě samostatné bytové jednotky 2 + 1. Přístavba obsahuje obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu s WC a zádveří. Přístavba i rodinný dům mají bezbariérový přístup. Terasa s výhledem na 3 světové strany o ploše 40m^2. Dům je po celkové rekonstrukci z roku 2010, kdy byla přistavěna terasa, provedena výměna střechy, zateplení, rekonstrukce koupelny, výměna plynového kotle ústředního topení a bojleru, výměna části podlah, oken a dveří, celková výměna vodovodních a kanalizačních potrubí, výměna elektrického vedení a další. U domu je prostor pro parkování 5 aut.

Nabídková CENA: 14 000 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 přirážek 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 „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- atraktivní lokalita
- možnost parkování ve vlastní garáži

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt situován v záplavové oblasti

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt bydlení,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD, k.ú. Modřany, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	17 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{rizika\ povodně}$:	1,20
$K_{datum\ realizace}$:	0,90
Jednotková cena (JC):	15 740 740,74 Kč
Váha (V):	1,0
RD, k.ú. Modřany, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	20 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	0,95
$K_{rizika\ povodně}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	0,95
Jednotková cena (JC):	17 046 665,25 Kč
Váha (V):	1,0

RD, k.ú. Modřany, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	12 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{rizika\ povodně}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	9 615 384,62 Kč
Váha (V):	1,0
RD Praha 4 - Modřany, **okres Hlavní město Praha**	
Výchozí cena (VC):	14 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	1,05
$K_{rizika\ povodně}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	9 302 866,45 Kč
Váha (V):	1,0
RD Praha 4 - Modřany, **okres Hlavní město Praha**	
Výchozí cena (VC):	18 850 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{rizika\ povodně}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	13 809 523,81 Kč
Váha (V):	1,0

RD Praha 5 - Stodůlky, **okres Hlavní město Praha**	
Výchozí cena (VC):	16 600 000,– Kč
Množství (M):	0,95
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{rizika\ povodně}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	13 474 983,– Kč
Váha (V):	1,0
RD Praha 5 - Hlubočepy, **okres Hlavní město Praha**	
Výchozí cena (VC):	14 000 000,– Kč
Množství (M):	0,95
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{rizika\ povodně}$:	1,30
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	10 796 221,32 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu} \times K_{rizika\ povodně} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena:	9 302 866,45 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V)$ / $\sum V$):	12 826 626,46 Kč
Maximální jednotková cena:	17 046 665,25 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		12 830 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	12 830 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 12 830 000,– 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 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný.**

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2 249 198,– Kč
Cena pozemků	3 360 900,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**5 610 098,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**12 830 000,– Kč**

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

12 830 000,– Kč

Cena slovy: dvanáctmilionůosmsettřicettisíc Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Juríčková Ivana	5 / 8	8 018 750,– Kč
Pešková Zuzana Ing.	3 / 8	4 811 250,– Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.7.2020

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o. znalecký ústav ekonomika - ceny a odhady majetku

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. 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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21398-787/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

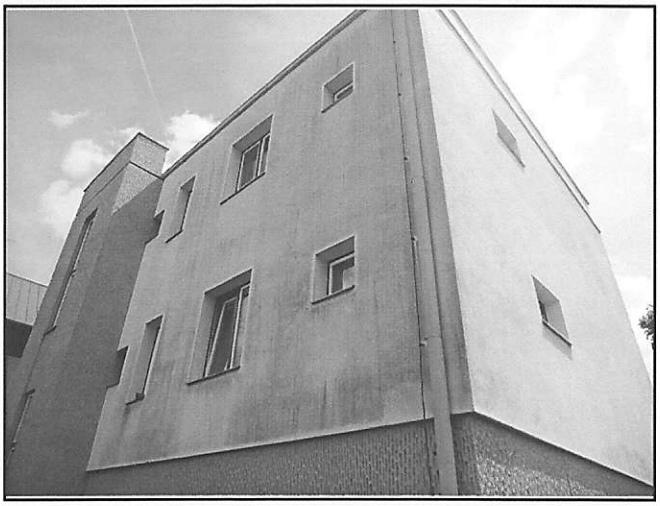
.....

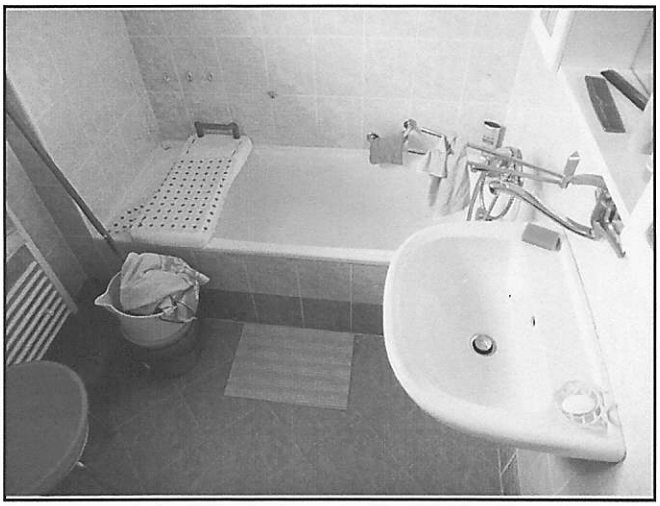
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

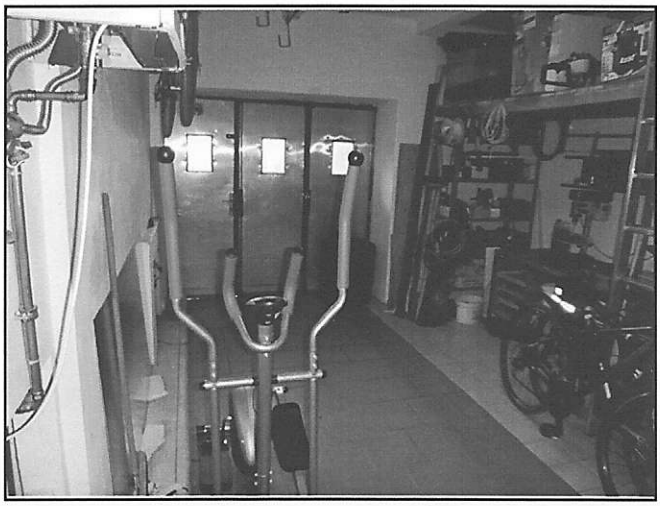
E. SEZNAM PŘÍLOH

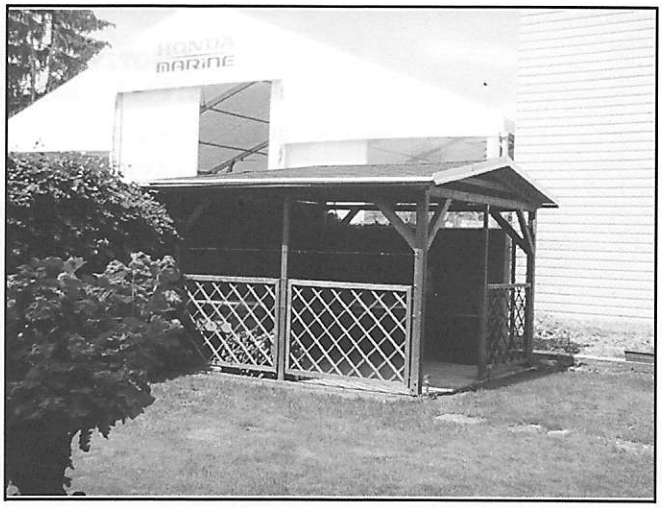
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy


3/8








HONDA
MARINE


725/4
1209/2
1209/3
1209/11
725/5
1209/8
1209/9
732
725/2
1209/10
725/6
733
719
722/2
722/1
720/1
U Závodiště
720/2
725/7
730/2
734
724
717
723
718
725/9
774/9
725/8
766/5
766/4
766/3
725/1
1:500
0 5 10 15 20 25 m

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku