

## 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: 15273-141/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1153** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libeň, č.p. 1242, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 1153), a dále pozemku **p.č. 1152** - zahrada, vše v k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. **149 EX 5946/16-13**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.1.2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://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 20 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 23.1.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.11.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5946/16-13**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1153** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libeň, č.p. 1242, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 1153), a dále pozemku **p.č. 1152** - zahrada, vše v k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**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 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 přikládána 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:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 13.1.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, 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 nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Evy Špačkové, která neumožnila prohlídku předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky 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 znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 1045, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 24.11.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 13.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Cenová mapa města Praha.

Údaje sdělené objednavatelem.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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:** Libeň (730891)

**List vlastnictví číslo:** 1045

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Špaček Jiří<br>Kubišova 1242/59, Libeň, 18200 Praha 8  | Podíl: 1/2 |
| 2. Špačková Eva<br>Kubišova 1242/59, Libeň, 18200 Praha 8 | Podíl: 1/2 |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Praha, místní části Libeň, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Kubišova 1242/59, 182 00 Praha - Libeň. Parkování je možné na vlastním pozemku nebo na veřejném, negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3772 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha.

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

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že v části I. nadzemního podlaží rodinného domu jsou situovány komerční prostory pohostinství. Ve II. nadzemním podlaží a v podkroví je situována bytová jednotka o velikosti 4+1 pravděpodobně s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako průměrnou.

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

### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - kari síť na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- zídka (zděná)
- vrata ocelové konstrukce
- vrátka ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonové)
- přípojky IS

**Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.**

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 1242
- 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:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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. Rezi denční 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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 1242 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ B

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,163

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$10,79 \times 10,31 + 3,30 \times 1,50 + (6,94 \times 11,30 - 1,50 \times 3,01)$	=	190,10 m <sup>2</sup>
II.NP	$10,79 \times 10,31 + 3,30 \times 1,50$	=	116,19 m <sup>2</sup>
Podkroví	$10,79 \times 10,31$	=	111,24 m <sup>2</sup>
Součet:		=	417,53 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	$10,79 \times 10,31 \times 6,98 + 3,30 \times 1,50 \times 6,00 + (6,94 \times 11,30 - 1,50 \times 3,01) \times 3,55$	=	1 068,56 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$10,79 \times 10,31 \times 4,00 \times 0,50$	=	222,49 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 291,05 m <sup>3</sup>



**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	5,20 %	Standardní
5. Krytina – šindel	3,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	3,10 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	2,40 %	Standardní
12. Dveře	3,30 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová, dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní
16. Vytápění	4,40 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	- 0,0383
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	- 0,0060
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9557</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví $K_{vp}$ :	×	1,0750
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9557
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1630
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>5 266,66 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> $1\,291,05\text{ m}^3 \times 5\,266,66\text{ Kč/m}^3$	=	<b>6 799 521,39 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 50,000 %Odpočet opotřebení: 6 799 521,39 Kč × 50,000 % = 3 399 760,70 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 3 399 760,69 Kč**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,930$ **Index polohy:**  $I_P = 1,020$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 3 399 760,69 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,949**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  **= 3 226 372,89 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: × 1 / 2**Cena po úpravě:** **= 1 613 186,45 Kč****Rodinný dům č.p. 1242 – zjištěná cena:** **1 613 186,45 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 2****§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků**

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1153	Zastavěná plocha a nádvoří	195	7 600,-	1 482 000,-
1152	Zahrada	789	7 600,-	5 996 400,-
	Součet:	984		7 478 400,-

**Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: × 1 / 2**Cena po úpravě:** **= 3 739 200,- Kč****Pozemky – zjištěná cena:** **3 739 200,- 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 inzercí 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, příhraničí, 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 Praha - Košíře - ul. Jinonická, okres Hlavní město Praha

RD v centru Prahy 5-Košíře, CP 222 m<sup>2</sup>, na ul. Jinonická. V prvním patře prostorná hala + další dvě místnosti, kuchyň s jídelnou, 2 koupelny, prádelna, špíz, kotelna. V podkroví jsou 4 samostatné pokoje.

Nabídková CENA: 8 490 000,- Kč

**2) RD Praha - Dolní Měcholupy - ul. Kutnohorská, okres Hlavní město Praha**

RD v roce 1996, užitná plocha 214 m<sup>2</sup>, plocha pozemku 245 m<sup>2</sup>. V přízemí prostorná místnost s garážovými vraty použitelná jako sklad, dále vzorkovna, WC s úklidovou místností. Vchodové dveře a vrata do domu jsou zabezpečeny stahovací mříží na dálkové ovládání. Ze zádveří vede samostatně uzamykatelný vstup do přízemních prostor a druhý vstup na schodiště do patra. V prvním patře je centrální chodba a z ní přístup do 5 obytných místností, kuchyňky, samostatné toalety a sprchy. Po celé zadní straně je velká chráněná terasa. Prostory současné kuchyňky lze snadno přestavět na šatnu nebo prostornou koupelnu a kuchyň přesunout do větší místnosti, z níž je východ na terasu. Ve spodním patře jsou technické prostory a samostatné WC. Dům je připojený na kanalizační přípojku, městský vodovod, zemní plyn, elektrické vedení vč. 380V, každé patro má samostatný okruh zabezpečovacího zařízení a vlastní jističe. K vytápění a ohřevu vody slouží plynový kondenzační kotel Vaillant starý cca 2 roky. V domě je také studna. Dvůr je pokrytý zámkovou dlažbou, mohou zde parkovat až 4 vozy, vrata se otevírají dálkovým ovládáním.

Nabídková CENA: 8 490 000,- Kč

**3) RD Praha - ul. Ďáblická, okres Hlavní město Praha**

RD s garáží a průjezdem do dvora, se zahradou a zázemím orientovaným do klidného vnitrobloku s výhledem do zeleně. Samotný dům byl postaven na počátku min. století a postupně upravován. V přízemí se nachází vstupní chodba, garáž s průjezdem do dvora, dvě původně obytné místnosti, zázemí, prádelna a kotelna, technická místnost – sklad. Do prvního patra vede schodiště a je zde umístěna hala s okny a přímým denním osvětlením, koupelna a toaleta, další obytné místnosti, koncipované jako 2x 2+1 (upraveno a rozšířeno v 70'tých letech). Pokoje jsou prostorné, slunné, pravidelného, obdélníkového půdorysu. Nad 1. patrem je velká půda (možnost nástavby). Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, je zde zaveden plyn. Ve všech místnostech je ústřední topení (plynový kotel Buderus), v koupelně je umístěn el. bojler na ohřev vody.

Nabídková CENA: 9 950 000,- Kč

**4) RD Praha - Třeboradice - ul. Hamplova, okres Hlavní město Praha**

RD v klidné části Prahy 9 - Třeboradicích. Nemovitost má tři bytové jednotky. V přízemí je byt o dispozici 2+1 s lodžíí, koupelna a toaleta. Bytová jednotka je v původním, udržovaném stavu. V prvním patře je byt o dispozici 4+1 s lodžíí, koupelna a toaleta. Tato bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci, na podlaze jsou plovoucí podlahy, kuchyňská linka je vybudovaná na míru, moderní koupelna. Do bytu vede schodiště, oddělené od bytové jednotky v přízemí. Bytová jednotka v podkroví o dispozici 3+1, má samostatný nezávislý vchod. Rekonstrukce v tomto bytě nebyla dokončena.

Nabídková CENA: 8 290 000,- Kč

**5) RD Praha - Kbely - ul. Dalovická, okres Hlavní město Praha**

RD (2+1 a 3+kk/B), 200 m<sup>2</sup>, se zahradou, na pozemku 520 m<sup>2</sup> ve vilové čtvrti Prahy 9 - Kbely. Vyhledávaná lokalita v sousedství parku, který je po své revitalizaci největší zelenou plochou v tomto městském obvodu a nabízí širokou škálu zajímavostí. Mezi ně patří potůček s tůň, amfiteátr nebo tábornické místo či dětské hřiště. Parkem vede cyklostezka napojená na celopražskou síť. Dům je z roku 1930 a dodnes prošel z velké části rekonstrukcí (nová plast. okna, ústřední topení s plynovým kotlem, rozvody vody a elektro, zateplení s fasádou). Nemovitost je napojena na veškeré inž. sítě (kanalizace, plyn, měst. vodovod, el. 230/380, telefon). Dispozice domu - přízemí 2+1 (98 m<sup>2</sup>): veranda, šatna, naproti kuchyně, za ní prostorná koupelna. Dále je zde centrální hala se schodištěm do patra a se samost. vstupy do sklepa (40 m<sup>2</sup>), WC, ložnice a obývacího pokoje. Patro 3+KK/T (70 m<sup>2</sup>) - chodba a z ní opět samost. vstupy do obývacího pokoje, ložnice, kuchyně s francouzským oknem na prostornou terasu s krásným výhledem, koupelna se sprch. koutem a WC, pracovna a nad ní nově vybudovaný pokojíček se střešními okny, bodovým osvětlením a vytaženým radiátorem. Polovina domu je podsklepena.

Nabídková CENA: 8 500 000,- 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 difference 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 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:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, 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 obtížně obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

RD Praha - Košíře - ul. Jinonická, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	8 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	8 556 311,41 Kč
Váha (V):	1,0
RD Praha - Dolní Měcholupy - ul. Kutnohorská, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	8 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	8 556 311,41 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Praha - ul. Ďáblická, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	9 950 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	9 499 940,33 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Praha - Třeboradice - ul. Hamplova, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	8 290 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	7 895 238,10 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Praha - Kbely - ul. Dalovická, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	8 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	8 095 238,10 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	7 895 238,10 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	8 520 607,87 Kč
Maximální jednotková cena:	9 499 940,33 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		8 520 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	8 520 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>4 260 000,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>3 408 000,- Kč</b>	

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **3 410 000,- 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 nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi 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 poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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 předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 613 190,- Kč
Cena pozemků	3 739 200,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>5 352 390,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>3 410 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**3 410 000,– Kč**

**Cena slovy: třimilionyčtyřistadesettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Pokorná

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 23.1.2017

**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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15273-141/2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

