

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2154 - 94/2019

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 z rodinného domu č.p. 1044, který je součástí pozemku p.č. 1788/3, vedlejších staveb a pozemků p.č. 1788/2, p.č. 1788/3 a p.č. 1788/5 s příslušenstvím, které jsou evidovány na LV č. 1006, kat. území Radotín, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Martin Šíp
č.j.: KSPH 61 INS 8546/2017
Velflíkova 1428/4
160 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 z rodinného domu č.p. 1044, který je součástí pozemku p.č. 1788/3, vedlejších staveb a pozemků p.č. 1788/2, p.č. 1788/3 a p.č. 1788/5 s příslušenstvím, které jsou evidovány na LV č. 1006, kat. území Radotín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, za účelem jeho budoucího převodu.

Podle stavu ke dni 21.08.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy
Tel.: 602 205 369

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 21 stran textu a 6 listů příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 21.08.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: K Cementárně 1044/5
153 00 Praha 5 - Radotín
LV: 1006
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Radotín
Počet obyvatel: 1 294 513

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.06.2019 a 01.08.2019 za přítomnosti pana Jana Šimáčka (27.06.2019), paní Ivany Radové (01.08.2019) a znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN, LV č. 1006 pro k.ú. Radotín, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ze dne 05.06.2019
- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, k.ú. Radotín, obec Praha, měř.: 1:1000
- Usnesení Krajského soudu v Praze o povolení oddlužení, č.j.: KSPH 61 INS 8546/2017 - B - 5, ze dne 23.01.2018
- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 164/2-7056-2017, vypracován Lubošem Šimůnkem, ze dne 24.03.2017
- Znalecký posudek č. 34/3037 - 2015, vypracován Ing. Helenou Klínovskou, ze dne 18.08.2015
- Územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, č.j.: 022662/17/OVDŽP, vydáno MČ Praha 16, Úřadem městské části, Odborem výstavby, dopravy a životního prostředí, úsekem výstavby, ze dne 14.11.2017
- Původní projektová dokumentace k výstavbě RD
- Cenová mapa Hlavního města Prahy, platná pro rok 2019 + Georeport
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním terénním šetření
- Fotodokumentace stávajícího stavu

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou rodinný dům č.p. 1044, který je součástí pozemku p.č. 1788/3 a pozemky p.č. 1788/2, p.č. 1788/3 a p.č. 1788/5 evidovány na LV č. 1006, kat. území Radotín, obec Praha, okres Hlavní město Praha, ve vlastnictví Radové Ivany, RČ: 635215/0794, bytem K Cementárně 1044/5, Radotín, 153 00 Praha 5, ve výši spoluvlastnického podílu 1/2 a Šimáčka Jana, RČ: 610829/1585, bytem U Dubu 435, 252 31 Všenory, ve výši spoluvlastnického podílu 1/2.

5. Dokumentace a skutečnost

V oddílu C listu vlastnictví č. 1006 je evidováno věcné břemeno zákaz zcizení části pozemku p.č. 1788/2 převyšujícího výměru 0,1000 ha bez souhlasu MNV Radotín, na základě Usnesení soudu číslo deníku 1432/1961. K tomuto věcnému břemenu ve znaleckém posudku nepřihlížím z důvodu, že dle sdělení insolvenčního správce bylo požádáno o jeho výmaz.

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný podsklepený jednopodlažní rodinný dům s částečně využitelným podkrovím, byl vystavěn v roce 1966 na vlastním rovinatém pozemku p.č. 1788/3. Ve funkčním celku s rodinným domem jsou pozemky o celkové plošné výměře 3 252 m², na kterých se nacházejí trvalé porosty, vedlejší stavby a venkovní úpravy. Jedná se o zděný rodinný dům, který je zastřešen valbovou střechou s vikýři s plochými stříškami a je vystavěn při ulici K Cementárně, v Praze 5 - Radotíně, v zástavbě rodinných domů, v jihozápadní okrajové části Hlavního města Prahy. Ulice K Cementárně je poměrně hlučná a frekventovaná, jihozápadní hranici pozemku tvoří koryto Radotínského potoka a jihovýchodní oplocení je lemováno komunikací pro pěší. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě, kromě kanalizace, byť je možnost na její připojení (odpadní vody jsou svedeny do dvou jímek). Pozemky s RD se nacházejí v ochranném pásmu (dále jen OP) komunikace místní a účelové III. třídy, OP radionavigačních zařízení letiště Praha - Ruzyně, OP lesů, v CHKO Český kras, OP elektrického vedení nízkého napětí, OP plynovodů, OP metalických sítí, OP vodovodních řadů, OP kanalizačních stok a sběračů a v záplavové zóně s nízkým nebezpečím záplav (Q100) Radotínského potoka. Dle územního plánu se rodinný dům s pozemky nachází v zóně OB – A = čistě obytné území.

7. Obsah znaleckého posudku

I. Zjištěná cena (vyhláška 188/2019 Sb.)

1. Rodinný dům č.p. 1044
2. Garáž
3. Kolna z vlnitého plechu
4. Zděná kolna
5. Zahrada p.č. 1788/2
6. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1788/3
7. Zahrada p.č. 1788/5
8. Trvalé porosty

II. Porovnávací hodnota RD s pozemky :

1. RD Praha 5 – Velká Chuchle, ul. Prodloužená
2. RD Praha 5 – Radotín, ul. Minerální
3. RD Praha 5 – Hlubočepy, ul. Slivenecká
4. RD Praha 5 – Hlubočepy, ul. Hlubočepská
5. RD Praha 5 – Smíchov, ul. Křížová

III. Porovnávací hodnota pozemky :

1. Pozemek Praha 5 – Radotín
2. Pozemek Praha 5 – Radotín, ul. Minerální
3. Pozemek Praha 5 – Radotín

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Zjištěná cena (vyhláška 188/2019 Sb.)

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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanov. zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je rovná nabídce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,95}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,95}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,000$

i = 2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,95$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,95$

1. Rodinný dům č.p. 1044

Jednopodlažní, zcela podsklepený, zděný, volně stojící rodinný dům s částečně obytným podkrovím, byl vystavěn v roce 1966. Jedná se o nemovitost obdélníkového půdorysu, která je zastřešena valbovou střechou s vikýři s plochými stříškami, a je pokryta pálenou taškovou krytinou. Obvodový plášť je vyzděn z cihelného zdiva o síle obvodového pláště 45 cm na izolovaných betonových základech. Úplné klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stejně jako bleskosvod, jsou realizovány. Fasáda je omítnuta břizolitovou omítkou, sokl je z žulových kvádrů. Stěny a stropy s rovným, či zkoseným podhledem, jsou omítnuty hladkou vápennou štukovou omítkou. V koupelnách, na WC v 1.NP a u kuchyňských linek je realizován částečný keramický obklad stěn. Schodiště je dvouramenné, resp. jednoramenné do sklepa, z teraca. Okenní otvory jsou vyplněny dřevěnými dvojíty dělenými okny po částečné repasi, či plastovými okny s izolačními dvojskly. Dveře jsou dřevěné plné, či částečně prosklené v ocelových zárubních.

Dispoziční řešení rodinného domu :

1.PP o užitné ploše 71,90 m², které je přístupné po jednoramenném schodišti z 1.NP, sestává z chodby, kotelny s kotlem na tuhá paliva i na plyn, sklepní místnosti s elektrickým bojlerem, bývalé prádelny, dílny a dvou malých komor vedle schodiště. Podlahy jsou pokryty betonovou mazaninou, v kotelně je částečně položeno PVC. Stěny a stropy s rovným podhledem jsou omítnuty hladkou VC omítkou, která je mírně opadána z důvodu vlhkosti ve spodní části některých místností, v bývalé prádelně je realizován na spodních částech stěn do výšky cca 1,5 m, latexový nátěr. V prádelně je osazeno plechové umývatko a betonová vyvýšená vana na praní.

1.NP o užitné plošné výměře 75,10 m² sestává z bytové jednotky 3+1 s příslušenstvím, resp. z chodby, ze které je přístupné WC a kuchyň, která je průchozí do koupelny a do spíže a do obývacího pokoje, ze kterého se vstupuje do obou postranních ložnic. Stěny a stropy s rovným podhledem jsou omítnuty hladkou vápennou štukovou omítkou. V koupelně, na WC a u budoucí kuchyňské linky je realizován částečný keramický obklad stěn (r. 2017). Podlahy v obytných místnostech jsou pokryty původními dřevěnými parketami, či PVC (kuchyň, chodba). V koupelně je realizována keramická dlažba (r. 2017), či původní keramická dlažba (WC a spíž). Koupelna je vybavena sprchovým koutem se skleněnou zástěnou a umývadlem se spodní skříňkou (r. 2017),

rekonstrukce není dokončena, chybějí baterie, vypínače a osvětlení. Kuchyně je bez linky (realizována pouze příprava). Původní dřevěná okna jsou po částečně repasi, některá byla nahrazena plastovými.

Podkroví o plošné výměře 45,80 m² sestává z bytové jednotky 1+1 v původním stavu, resp. z chodby, ze které je přístupné WC a kuchyně, která je průchozí do koupelny a pokoje. Stěny a stropy s rovným, či zkoseným podhledem jsou omítnuty hladkou vápennou štukovou omítkou, v koupelně a u kuchyňské linky je realizován částečný keramický obklad stěn. Podlahy jsou pokryty PVC (kuchyně, koupelna), parketami (pokoj), či keramickou dlažbou (WC). Objekt je vytápěn kotlem na tuhá paliva, či na plyn, TUV je ohřívána prostřednictvím elektrického bojleru. RD je napojen na vodovod, plyn a elektrický proud. Možnost napojení na kanalizaci v místě je, ale není realizována, odpadní vody jsou svedeny do dvou jímek. Technický stav domu je převážně původní, byť údržba byla prováděna. V posledních 6 letech došlo k dílčí rekonstrukci - klempířské konstrukce r. 2013, výměna el. bojleru (r. 2015) a rekonstrukce koupelny, obkladů, rozvodů IS a některých oken (r. 2017).

K rodinnému domu náleží tyto venkovní úpravy :

- přípojka elektrického proudu zemním kabelem
- přípojka vody
- přípojka kanalizace do žumpy
- 2 x žumpa
- pilíř plynu a elektrického proudu z vápenopískových cihel
- oplocení z ocelových plotových rámu (přední)
- podezdívka pod předním oplocením z lomového kamene a betonu
- vjezdová vrata z ocelového plotového rámu s výplní z plechu a ocelového pletiva
- vstupní vrátka z ocelového plotového rámu s výplní z plechu a ocelového pletiva
- oplocení z ocelového pletiva na ocelových sloupkách
- okapový chodník
- zpevněné plochy z betonové mazaniny
- předložené schodiště z betonu před vstupem do RD
- dřevěná pergola
- ocelová montovaná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 16
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 163,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	12,00*9,00	=	108,00 m ²
1.NP:	12,00*9,00	=	108,00 m ²
Podkroví:	10,00*12,00	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	108,00 m ²	2,20 m
1.NP:	108,00 m ²	3,40 m
Podkroví:	120,00 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(12,00*9,00)*(2,70)	=	291,60 m ³
1.NP:	(12,00*9,00)*(3,65)	=	394,20 m ³

$$\begin{array}{lcl} \text{Podkroví:} & (1/6) \cdot 10,00 \cdot 3,40 \cdot (2,00 \cdot 12,00 \cdot 3,00) & = \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = \frac{408,00 \text{ m}^3}{1\,093,80 \text{ m}^3} \end{array}$$

Podlažnost:

$$\begin{array}{lcl} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = & 108,00 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = & 336,00 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = & 3,11 \end{array}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 53 = \mathbf{0,735}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,735 = \mathbf{0,700}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je rovna nabídce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv.	III	0,95

100-leté vody)

- | | | |
|---|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,95}$$

Index polohy pozemku

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 4 163,- Kč/m³ * 0,700 = 2 914,10 Kč/m³

CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 093,80 m³ * 2 914,10 Kč/m³ * 0,95 * 1,050 = 3 179 473,97 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 3 179 473,97 Kč

Rodinný dům č.p. 1044 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 3 179 473,97 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Rodinný dům č.p. 1044 - zjištěná cena

= **1 589 736,99 Kč**

2. Garáž

Zděná garáž, která není evidována do KN, obdélníkového půdorysného tvaru byla vystavěna v roce 1992. Jedná se o zděnou stavbu o síle obvodového pláště 30 cm s pultovou střechou, která je pokryta asfaltovou lepenkou. Úplné klempířské konstrukce s pozinkovaného plechu jsou realizovány. Fasáda je omítnuta stříkanou VC omítkou, sokl je obložen kabřincem. Vnitřní omítky jsou hladké VC. Okenní otvory jsou vyplněny dřevěnými dvojíty okny, dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové. Jsou osazeny dřevěné dveře a dřevěná vrata. Dispozičně se jedná o objekt se dvěma místnostmi - dílnou a vlastní garáží. Dovnitř je zaveden elektrický proud.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 16
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 131,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 6,05*6,50 = 39,33 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	39,33 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(6,05*6,50)*(2,04)	=	80,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	80,22 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = \mathbf{0,735}$$

5

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,735 = \mathbf{0,606}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,988}$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,131,- \text{ Kč/m}^3 * 0,606 = 1\,291,39 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 80,22 \text{ m}^3 * 1\,291,39 \text{ Kč/m}^3 * 0,95 * 1,000 = 98\,415,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 98 415,54 Kč

Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 98 415,54 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Garáž - zjištěná cena

= 49 207,77 Kč

3. Kolna z vlnitého plechu

Kolna obdélníkového půdorysu, byla vystavěna na zahradě západně od rodinného domu před cca 25 lety. Jedná se o kovovou konstrukci bez základu s obvodovým pláštěm z vlnitého plechu a sedlovou střechou, pokrytou deskami z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce ani bleskosvod nejsou realizovány. Podlahy jsou pokryty prkny. Dveře i okenní otvory jsou bez výplně. Dispozičně se jedná o objekt s jednou místností a podkrovním prostorem, který je využíván k uskladnění potravy pro zvířata. Dovnitř nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ E

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.

podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,50*3,00 =	10,50	2,00 m
Podkroví	3,50*3,00 =	10,50	1,50 m
		21,00 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3,50*3,00)*(2,00) =	21,00
Z	Podkroví	(3,50*3,00)*(1,50)/2 =	7,88
Obestavěný prostor - celkem:			28,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	bez základů	C	100

2. Obvodové stěny	kovové z vlnitého plechu	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,70	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
3. Stropy	S	20,20	100	1,00	20,20
4. Krov	S	10,90	100	1,00	10,90
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	C	1,80	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	5,20	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,60	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	3,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7350

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
2. Obvodové stěny	30,10	100,00	1,00	30,10	43,50	25	40	62,50	27,1875
3. Stropy	26,20	100,00	1,00	26,20	37,86	25	40	62,50	23,6625
5. Krytina	5,70	100,00	1,00	5,70	8,24	25	40	62,50	5,1500
11. Podlahy	7,20	100,00	1,00	7,20	10,40	25	30	83,33	8,6663
Opotřebení:									64,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7350
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 100,38
Plná cena: 28,88 m ³ * 2 100,38 Kč/m ³	=	60 658,97 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 64,7 % /100)	*	0,353
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 412,62 Kč
Koeficient pp	*	0,95
Cena stavby CS	=	20 341,99 Kč
Kolna z vlnitého plechu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	20 341,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Kolna z vlnitého plechu - zjištěná cena	=	10 170,99 Kč

4. Zděná kolna

Kolna obdélníkového půdorysu byla vystavěna na zahradě západně od rodinného domu před cca 25 lety. Jedná se o zděnou konstrukci o síle obvodového pláště 15 cm s pultovou střechou, pokrytou asfaltovou lepenkou. Klempířské konstrukce ani bleskosvod nejsou realizovány. Podlahy jsou betonové, povrchy stěn jsou upraveny hladkou VC omítkou. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná zdvojená. Jedná se o stavbu určenou pro chov zvířat. Dovnitř nejsou zavedeny žádné IS.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,00*2,50 =	15,00 2,30 m
	15,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,00*2,50)*(2,30) =
		34,50
Obestavěný prostor - celkem:		34,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	asfaltová lepenka	S	100

6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	hladké VC omítky	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná dvojítá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8940

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	6,20	100,00	1,00	6,20	7,36	25	80	31,25	2,3000
2. Obvodové stěny	30,10	100,00	1,00	30,10	35,71	25	80	31,25	11,1594
3. Stropy	26,20	100,00	1,00	26,20	31,08	25	80	31,25	9,7125
5. Krytina	5,70	100,00	1,00	5,70	6,76	25	40	62,50	4,2250
7. Úprava povrchů	4,80	100,00	1,00	4,80	5,69	25	40	62,50	3,5563
9. Dveře	2,70	100,00	1,00	2,70	3,20	25	50	50,00	1,6000
10. Okna	1,40	100,00	1,00	1,40	1,66	25	50	50,00	0,8300
11. Podlahy	7,20	100,00	1,00	7,20	8,54	25	80	31,25	2,6687
Opotřebení:									36,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8940
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 939,47
Plná cena: 34,50 m ³ * 2 939,47 Kč/m ³	=	101 411,72 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,1 % /100)	*	0,639

Nákladová cena stavby CS _N	=	64 802,09 Kč
Koeficient pp	*	0,95
Cena stavby CS	=	61 561,99 Kč
Zděná kolna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	61 561,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Zděná kolna - zjištěná cena	=	30 780,99 Kč

5. Zahrada p.č. 1788/2

Rovinatý pozemek nepravidelného půdorysu p.č. 1788/2 o celkové plošné výměře 1 904 m², který je v KN evidován jako zahrada, oceňuji dle cenové mapy Hlavního města Prahy platné pro rok 2019, kde je bonitován ve výši 6 060,- Kč/m² (dle § 2). Pozemek je využíván jako zahrada u rodinného domu č.p. 1044, se kterým tvoří funkční celek, ale lze ho využít jako samostatnou stavební parcelu. Pozemek leží v oblasti s mírným nebezpečím záplav.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1788/2	1 904	6 060,00	11 538 240,-
Cenová mapa - celkem		1 904		11 538 240,-
Zahrada p.č. 1788/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	11 538 240,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2

Zahrada p.č. 1788/2 - zjištěná cena celkem = **5 769 120,- Kč**

6. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1788/3

Rovinatý pozemek obdélníkového půdorysu p.č. 1788/3 o celkové plošné výměře 116 m², který je v KN evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, oceňuji dle cenové mapy Hlavního města Prahy platné pro rok 2019, kde je bonitován ve výši 6 060,- Kč/m² (dle § 2). Pozemek je zastavěn rodinným domem č.p. 1044 zahrada u rodinného domu č.p. 104. Pozemek leží v oblasti s mírným nebezpečím záplav.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1788/3	116	6 060,00	702 960,-
Cenová mapa - celkem		116		702 960,-
Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1788/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	702 960,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1788/3 - zjištěná cena celkem = **351 480,- Kč**

7. Zahrada p.č. 1788/5

Rovinatý pozemek nepravidelného půdorysu p.č. 1788/5 o celkové plošné výměře 1 232 m², který je v KN evidován jako zahrada, oceňuji dle cenové mapy Hlavního města Prahy platné pro rok 2019, kde je bonitován ve výši 6 060,- Kč/m² (dle § 2). Pozemek je využíván jako zahrada u

rodinného domu č.p. 1044, se kterým tvoří funkční celek. Pozemek leží v oblasti s mírným nebezpečím záplav.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1788/5	1 232	6 060,00	7 465 920,-
Cenová mapa - celkem		1 232		7 465 920,-
Zahrada p.č. 1788/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	7 465 920,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2

Zahrada p.č. 1788/5 - zjištěná cena celkem = 3 732 960,- Kč

8. Trvalé porosty

Trvalé porosty jsou vysázeny na zahradě. Jedná se o ovocné a okrasné porosty, které se nacházejí na zahradě. Ocenění provádím zjednodušeným způsobem.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	19 707 120,00
Celková výměra pozemku	m ²	3 252,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	450,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	2 727 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	177 255,00

Trvalé porosty - celkem: 177 255,- Kč

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 177 255,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 88 627,50 Kč

rekapitulace :

1. Rodinný dům č.p. 1044	1 589 737,- Kč
2. Garáž	49 207,77 Kč
3. Kolna z vlnitého plechu	10 171,- Kč
4. Zděná kolna	30 781,- Kč
5. Zahrada p.č. 1788/2	5 769 120,- Kč
6. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1788/3	351 480,- Kč
7. Zahrada p.č. 1788/5	3 732 960,- Kč
8. Trvalé porosty	88 627,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 622 080,- Kč

II. Porovnávací metoda RD s pozemky

V rámci porovnávací metody byly srovnávány rodinné domy v Praze 5 – Radotíně, Velké Chuchli a Hlubočepích. Nemovitosti se liší stářím, užitnou plochou, rozlohou přilehlého pozemku, technickým stavem, vybaveností i lokalitou. Jednotlivá kritéria porovnávaných nemovitostí jsou upravena v závěrečné tabulce koeficienty tak, aby se maximálně shodovala s objektem oceňovaným.

1. Rodinný dům, Praha 5 – Velká Chuchle, ul. Prodloužená

Prodej RD s užitnou plochou 300 m² Jedná se o dvougenerační dům 2+1 a 4+1 se nachází mimo záplavovou zónu v klidné části Velké Chuchle. V přízemí je byt 2+1 s velkou komorou, koupelna s vanou a sprchovým koutem a WC + technická místnost. V 1. A 2.NP se nachází mezonetový byt 4+1 se dvěma menšími balkóny, koupelna s vanou, WC a komora + vstup na půdu, která je vhodná k vestavbě. Dům byl kolaudován v roce 1997. (Zdroj : RE/MAX G8 REALITY – Sreality, ze dne 08.07.2019)

Plocha pozemku : 353 m²

Užitná plocha : 300 m²

Cena : 9 000 000 Kč

2. Rodinný dům, Praha 5 – Radotín, ul. Minerální

Prodej RD v Radotíně o podlahové ploše 349 m² a zastavěné ploše 127 m² na krásném, klidném místě ve vilové čtvrti s výhledem na Zbraslav a Modřany. V bezbariérovém 1.NP se nacházejí 3 samostatné bytové jednotky (2+kk a 1+kk), které lze komerčně využít k pronájmu. Ve 2.NP je bytová jednotka 4+1 s balónem a 1+kk + vstup na půdu. Dům je vytápěn elektrokotlem, či kotlem na TP a krbovými kamny. Plyn je přiveden na hranici pozemku, napojeno na vodovod a kanalizaci. Vedle domu je garážové stání, dvoje vjezdová vrata a na zahradě je garáž s dílnou. (Zdroj : M a M Reality – Sreality, ze dne 18.08.2019).

Plocha pozemku : 508 m²

Užitná plocha : 349 m²

Zastavěná plocha : 127 m²

Cena : 11 990 000 Kč

3. Rodinný dům, Praha 5 – Hlubočepy, ul. Slivenecká

Prodej samostatného RD, který prošel dílčími rekonstrukcemi (oprava oken, výměna topení včetně plynového kotle, koupelna a kuchyně) a čeká na další opravy na základě přání nového majitele. Dům je ihned obývatelný. 1.NP je hotové, kromě jídelny. Napojeno na všechny IS. V suterénu je velká garáž, kotelná a místnost 30 m². V 1.NP je obývací pokoj s výstupem na terasu a na zahradu, kuchyň s jídelnou a koupelnou. V patře je ložnice a půda připravená k vestavbě. (Zdroj : RE/MAX Search – Sreality, ze dne 14.06.2019).

Plocha pozemku : 646 m²
Užitná plocha : 310 m²

Cena : 19 700 000 Kč

4. Rodinný dům, Praha 5 – Hlubočepy, ul. Hlubočepská

Prodej samostatného RD se zahradou a garáží na žádané adrese v blízkosti Prokopského údolí s jedinečným výhledem na Dívčí hrady a Velkou skálu. Jedná se o hlavní obytnou budovu o ploše 133 m² s terasou 60 m², technickým zázemím 23 m² a samostatné bytové jednotky s garáží o ploše 48 m². V 1.NP je chodba, technická místnost, jídelna, kuchyň, pokoj, koupelna, WC a obývací pokoj s výstupem na terasu. Ve 2.NP je 2 x ložnice, šatna, koupelna s WC a chodba. K budově přiléhá sklad a dílna. TUV s kotlem na plyn. Udržovaná zahrada se vzrostlými dřevinami, možnost parkování dalšího auta. Klidné místo s dobrou dopravní dostupností. (Zdroj : CENTRUM pronájmů s.r.o. – Sreality, ze dne 22.08.2019).

Plocha pozemku : 764 m²
Užitná plocha : 205 m²

Cena : 17 000 000 Kč

5. Rodinný dům, Praha 5 – Smíchov, ul. Křížová

Prodej prostorného RD o celkové ploše 150 m² se zahradou a parkováním pro 4 auta. Dispozičně je dům řešen jako 6 + kk + t + b – ložnice, 2 x dětský pokoj, obývací pokoj s kk, pracovna, herna a 2 x koupelna, z toho 4 neprůchozí pokoje, vč. Pracovny. Kvalitní stavba ze 40 let 20. Stol ve stráni pod Dívčími hrady po kompletní rekonstrukci, připravenou k pronájmu. Dům má samostatný příjezd na pozemek. Dům je vybaven alarmem, trezorem, wi-fi, termohlavicemi, rekuperací a klimatizací. Nízké provozní náklady. (Zdroj : Pelešková a Staněk s.r.o. – Sreality, ze dne 24.07.2019).

Plocha pozemku : 500 m²
Užitná plocha : 150 m²

Cena : 11 950 000 Kč

Tabulka porovnávání cen rodinných domů s pozemky :

Č.	UP (m ²)	Pl.poz. (m ²)	Cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	koeficienty	Cena po úpravě
2.	300	353	9 000 000 +6 129 200	50 431,-	0,95*0,90*1,00 *1,00* 1,00*0,95	40 963,-
3.	349	508	11 990 000 +5 174 400	49 182,-	1,00*0,90*1,00*0,98* 1,00*0,95	41 210,-
4.	181	780	15 990 000 +3 498 880	107 673,-	0,95*0,75*0,95*0,85* 1,00*0,95	58 851,-

5.	205	764	19 900 000 +3 597 440	114 622,-	1,00*0,80*0,95*0,85* 0,85*0,95	59 792,-
6.	150	500	11 950 000 +5 223 680	114 491,-	1,00*0,75*0,95*0,85* 1,00*0,95	65 872,-
Srov.	192,80	1 348				53 338,-

**ve sloupci 5 byly všechny nabídkové ceny upraveny o obvyklou cenu pozemku (6 160,- Kč/m²) o jejichž rozlohu jsou nabídkové nemovitosti menší, či rozlehlejší se skutečností, že k rodinnému domu uvažují přilehlý pozemek o plošné výměře 1 348 m² (pozemek p.č. 1788/2, který lze oddělit a samostatně zastavět oceňují zvlášť).*

K1 - koef. navýšení cen RK o svoji provizi

K2 - koef. technického stavu

K3 - koef. připojení na inženýrské sítě

K4 - koef. lokality

K5 - koef. vybavenosti (garáž, EZS..)

K6 - koef. záplavové zóny

I. Výpočet ceny rodinného domu s přilehlým pozemkem porovnávací metodou :

$(192,80 * 53\,338) * 0,5 = 5\,141\,783,-$ Kč

192,80 m² – užitná plocha rodinného domu

53 338 – cena za 1 m² rodinného domu s pozemkem stanovená por. způsobem ocenění (viz. tabulka)

0,5 – velikost spoluvlastnického podílu

II. Porovnávací metoda - pozemky

V rámci porovnávací metody byl dohledán dostatečný počet nezasíťovaných pozemků k zástavbě rodinnými domy přímo v Praze 5 – Radotíně. Pozemky se liší svojí rozlohou, mírně i lokalitou, ale žádný z nabízených pozemků neleží v záplavové zóně. Z výše uvedeného důvodu jsou srovnávané pozemky upraveny několika koeficienty tak, aby se v maximu kritérií shodovaly s pozemkem oceňovaným.

1.) Pozemek Radotín

Prodej krásného slunného stavebního pozemku v Praze 5 – Radotíně, který se nachází v jedinečné lokalitě s vilovou zástavbou, který je ideální k výstavbě rodinného domu. Všechny inženýrské sítě jsou na hranici pozemku v přilehlé komunikaci. Dle územního plánu se jedná o zónu OB – A. Pozemek je na kopci, mimo záplavovou zónu. (Zdroj: Jana Komárková - Sreality.cz, ze dne 10.08.2019)

Plošná výměra :

880 m²

Cena:

7 898,- Kč/m²

2.) Pozemek Radotín, ul. Minerální

Prodej rozlehlého stavebního pozemku k výstavbě rodinného domu o plošné výměře 1 972 m² v jedinečné lokalitě, sousedící s Radotínsko – Chuchelským hájem – přírodním parkem na okraji

zástavby v naprosto klidném místě. Kompletní IS jsou na hranici pozemku, příjezdová komunikace ze zámkové dlažby je slepá ulice v místě končící. Pozemek je obdélníkového tvaru cca 26,5 x 74 m na JV straně sousedí s lesem. Pozemek se nachází na jednom z nejvyšších bodů v Praze, je mimo záplavové území. Zastávka busu MHD je 300 m od pozemku. (Zdroj: VIVA reality, s.r.o. – Sreality.cz, ze dne 05.07.2019)

Plošná výměra : 1 972 m²

Cena: 6 890,- Kč/m²

3.) Pozemek Radotín

Prodej pozemku k výstavbě více RD o celkové plošné výměře 2 996 m². Pozemek se nachází v klidné lokalitě Praha – Radotín. Veškeré IS jsou podél pozemku. Pod pozemkem v hloubce cca 50 m vede Lochkovský tunel. (Zdroj: M a M reality s.r.o. – Sreality.cz, ze dne 18.08.2019)

Plošná výměra : 2 996 m²

Cena: 5 650,- Kč/m²

Tabulka srovnávaných pozemků :

Srov. pozemek :	Plocha :	Cena (Kč/m²)	Koeficienty :	Cena (Kč/m²) :
P 5 - Radotín	880 m ²	7 898,-	0,98*0,97*1,00*0,95 *1,00*1,00*0,80	7 132,-
P 5 - Radotín	1 972 m ²	6 890,-	0,98*1,00*1,00*0,95 1,00*0,95*0,80	6 094,-
P 5 - Radotín	2 996 m ²	5 650,-	1,02*1,01*1,00*0,95 *1,00*0,95*0,80	5 253,-
Průměr :				6 160,-

koeficient k1 = koeficient polohy

koeficient k2 = koeficient rozlohy

koeficient k3 = koeficient přístupu

koeficient k4 = koeficient povodňové zóny

koeficient k5 = koeficient možnosti napojení na IS

koeficient k6 = koeficient navýšení cen o provizi realitní kanceláře

II. Výpočet ceny pozemku p.č. 1788/2 porovnávací metodou :

$$(1\,904 * 6\,160) * 0,5 * 0,85 = 4\,984\,672,- \text{ Kč}$$

1 904 m² – rozloha oceňovaného pozemku

6 160 – cena za 1 m² pozemku stanovená por. způsobem ocenění (viz. tabulka)

0,5 – velikost spoluvlastnického podílu

0,85 – koeficient omezené možnosti zástavby v souvislosti s polohou pozemku v záplavovém území C (průtočném)

III. Výpočet ceny RD s pozemky + pozemku p.č. 1788/2 porovnávací metodou :

$$5\,141\,783 + 4\,984\,672 = 10\,126\,455 = \mathbf{10\,127\,000,- \text{ Kč}}$$

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Zjištěná cena spoluvlastnického podílu 1/2: 11 622 080,- Kč

Porovnávací hodnota spoluvlastnického podílu 1/2: 10 127 000 ,- Kč

Při stanovení obvyklé ceny pozemku jsem vycházela z těchto metod výpočtu :

- 1.) Ze zjištěné ceny pozemků a nemovitostí dle vyhlášky č. 188/2019, Sb.
- 2.) Z porovnávací metody

Obvyklá hodnota pozemků a nemovitostí byla stanovena ze dvou metod výpočtu - ze zjištěné ceny dle platného cenového předpisu a z hodnoty zjištěné porovnávací metodou, která byla stanovena zvláště pro rodinný dům s pozemky p.č. 1788/3 a p.č. 1788/5 a pozemek p.č. 1788/2, který je nezastavěný a lze ho od pozemku oddělit a případně zastavět, ale pouze v souladu se skutečností, že se pozemek nachází v záplavovém území C, který nepřipouští, v současné době, výstavbu RD, ani objektu rekreačního a dále je nutné vyřešit přístup od příjezdové komunikace přes pozemky p.č. 1788/3 a p.č. 1788/5. Výsledky obou metod výpočtu se mírně liší. Za obvyklou cenu považuji výsledek stanovený porovnávacím způsobem ocenění, z důvodu, že byl nalezen dostatečný počet srovnatelných nemovitostí a pozemků v bezprostředním okolí. Zjištěná cena vychází vyšší z důvodu, že je zásadně ovlivněna cenovou mapou pozemků, do které se např. nepromítá absence přístupové komunikace pro vjezd na pozemek p.č. 1788/2 a zejména skutečnost, že se nachází v záplavové zóně C, kde nelze umisťovat stavby pro bydlení.

**Obvyklá cena
spoluvlastnického podílu
ve výši 1/2 z rodinného
domu č.p. 1044 a
pozemků p.č. 1788/2, p.č.
1788/3 a p.č. 1788/5, činí:**

10 127 000,- Kč

slovy: desetmilionůstodvacetsedmtisíkorunčeských

V Praze, dne 21.08.2019

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 - Hlubočepy

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999 pod č.j. Spr. 1956/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2154 - 94/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 94/2019.

E. PROHLÁŠENÍ

Znalec dle § 127 a, odst. 1 Občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnost o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 Zák. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících), nebo které by jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 Trestního zákoníku.