ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6629/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.943, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 221 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.776 v Praze, místní část Kobylisy, ulice Čimická, včetně příslušenství a pozemku, p.č.944, zahrada, o velikosti 946 m^2, vše zapsáno na LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: JKM REAL s.r.o., RČ/IČO: 28765401
Pod Lesem 197/16
500 02 Hradec Králové

Číslo jednací: MSPH 77 INS 2886/2022

OBVYKLÁ CENA	34 000 000 Kč

Počet stran: 35 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 28.11.2022 **Vyhotoveno:** V Tršicích 01.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.943, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 221 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.776 v Praze, místní část Kobylisy, ulice Čimická, včetně příslušenství a pozemku, p.č.944, zahrada, o velikosti 946 m^2, vše zapsáno na LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.05.2022 a 28.11.2022 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- vlastní ZP č.6527/2022
- cenovamapa.cz

2.2. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Kobylisy
Adresa nemovité věci:	Čimická 776/72, 182 00 Praha 8

Vlastnické a evidenční údaje

Marek Štraus, Čimická 776/72, 182 00 Praha 8, LV: 1280, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Hlavní město ČR. Kompletní občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	

veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1792/2 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, původně prvorepublikové vily, podsklepený (suterén je v části nadzemní), se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, střecha je plochá, s krytinou z lepenky, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízolitová ve zhoršeném stavu. Okna jsou plastová a dřevěná, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, parket a laminátu. WC jsou splachovací, koupelny s s vanou, sprchy, umyvadla. Vybavení kuchyní je standardní, v jednom bytě podstandardní, vytápění je částečně ústřední s plynovým kotlem, částečně elektrické podlahové, částečně plynovými topidly, teplá voda je z boilerů. Schody jsou betonové, terasové a dřevěné. V nadzemní části suterénu je byt dispozice 3+kk a garáž, v 1.NP jsou dva byty dispozice 2+kk, jeden ve stavu k rekonstrukci, kdy tyto dva byty nejsou stavebně odděleny, a lze je po odsunutí skříní opět funkčně propojit. Ve 2.NP je byt dispozice 3+kk s terasou. Objekt je z roku 1939, průběžně opravován. Celkový stav je podprůměrný. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce
Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

    1.1. Oceňované pozemky

    1.2. Rodinný dům

    1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Čimická 776/72 182 00 Praha 8
LV:	1280
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kobylisy
Počet obyvatel:	1 335 084

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení 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 vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výrazný převis poptávky	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}956}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}350}$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: 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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1{,}090}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **2,132**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,472**

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,350**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,090**

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	943	221	8 200,00	1 812 200,-
zahrada	944	946	8 200,00	7 757 200,-
Cenová mapa - celkem		1 167		**9 569 400,-**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	15,2*12,3+4,53*1,98+3,69*0,8+1,99*1,5+5,1*1,26+2,9*3,5 =	218,44	3,55 m
1.NP	15,2*12,3+4,53*1,98 =	195,93	3,50 m
2.NP	15,2*7,8+4,53*1,98 =	127,53	3,20 m
		541,90 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(15,2*12,3+4,53*1,98+3,69*0,8+1,99*1,5+5,1*1,26+2,9*3,5)*(3,55) =	775,47
NP	1.NP	(15,2*12,3+4,53*1,98)*(3,50) =	685,75
NP	2.NP	(15,2*7,8+4,53*1,98)*(3,20) =	408,09
Obestavěný prostor - celkem:			**1 869,31 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	betonové (železobetonové) pasy s	S	100

	izolací		
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	plné či prosklené	S	100
13. Okna	plastová	N	70
13. Okna	dřevěná	S	30
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, podlahové, WAW	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	70	1,54	5,71

13. Okna	S	5,30	30	1,00	1,59
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					101,60
Koeficient vybavení K_4:					**1,0160**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 070,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0160
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 291,69**
Plná cena: 1 869,31 m^3 * 6 291,69 Kč/m^3	=	**11 761 119,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 83 / 150 = 55,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,3 % / 100)	*	0,447
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 257 220,21 Kč**
Koeficient pp	*	1,472
Cena stavby CS	=	**7 738 628,15 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**7 738 628,15 Kč**

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	7 738 628,15 Kč
Celkem	**7 738 628,15 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		7 738 628,15
5,00 % z ceny staveb	*	0,0500
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	**386 931,41 Kč**

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:		**9 569 400,- Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		7 738 628,15 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem		386 931,41 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	**8 125 559,56 Kč**
Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem	=	**17 694 959,56 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Podlahová plocha:

1.PP 174,75 m^2

1.NP 156,74 m^2

2.NP 102,02 m^2 + 50% z plochy terasy, tedy 34,2 m^2

Celkem za objekt 467,89 m2

Užitná plocha:	467,89 m^2
Plocha pozemku:	1 167,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Na Rybářce 136 / 23
Pozemek: 810,00 m^2
Užitná plocha: 204,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu -

menší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 3.2.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
15 600 000	204,00	76 471	0,96	**73 412**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: U Voborníků 451 / 6
Pozemek: 560,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,88
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,93
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 1.4.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
19 900 000	200,00	99 500	0,82	**81 590**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Žákovská 201 / 12
Pozemek: 781,00 m^2
Užitná plocha: 233,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,88
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 27.4.2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
19 500 000	233,00	83 691	0,86	**71 974**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Klecanská 429
Pozemek: 929,00 m²
Užitná plocha: 234,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,98
K5 Celkový stav - lepší	0,88
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 10.5.2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000 000	234,00	76 923	0,83	**63 846**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	63 846 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 706 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 590 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**72 706 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	467,89 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**34 018 410 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem		17 694 959,60 Kč
1.1. Oceňované pozemky	9 569 400,- Kč	
1.2. Rodinný dům	7 738 628,20 Kč	
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	386 931,40 Kč	
	= 17 694 959,60 Kč	

Výsledná cena - celkem: 17 694 959,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 694 960,- Kč

slovy: Sedmnáctmilionůšestsetdevadesátčtyřitisícdevětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
17 694 960 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůšestsetdevadesátčtyřitisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	34 018 410,30 Kč

Porovnávací hodnota	34 018 410 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v preferované lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí nutnost oprav domu a jednoho bytu

Obvyklá cena **34 000 000 Kč** slovy: Třicetčtyřimilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.943, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 221 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.776 v Praze, místní část Kobylisy, ulice Čimická, včetně příslušenství a pozemku, p.č.944, zahrada, o velikosti 946 m^2, vše zapsáno na LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy

OBVYKLÁ CENA	**34 000 000 Kč**
	slovy: Třicetčtyřimilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	6
Mapa oblasti	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6629/2022 evidence posudků.

V Tršicích 01.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6629/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	6
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1280 pro k.ú. Kobylisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2022 17:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730475 Kobylisy** List vlastnictví: **1280**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Štraus Marek, Čimická 776/72, Kobylisy, 18200 Praha 8 **690728/0424**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
943	**221**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Kobylisy, č.p. 776, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **943**				
944	**946**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávka ve výši 6.500.000,- Kč s příslušenstvím
  budoucí pohledávky do výše 9.750.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.1.2036
  budoucí pohledávky do výše 9.750.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.1.2036

  Oprávnění pro
  WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, Kamenná 835/13, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 25780450

  Povinnost k
  Parcela: 943, Parcela: 944

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.01.2011.**
  V-2230/2011-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  Pohledávka ve výši 8.215.087,32 Kč s příslušenstvím
  Budoucí pohledávky do výše 12.750.000,-Kč vzniklé do 31.1.2036
  Budoucí pohledávky do výše 12.750.000,-Kč vzniklé do 31.1.2036

  Oprávnění pro
  WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, Kamenná 835/13, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 25780450

  Povinnost k
  Parcela: 943, Parcela: 944

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012.**
  V-51719/2012-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2022 17:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730475 Kobylisy** List vlastnictví: **1280**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

161 00 Praha 6

Povinnost k
Štraus Marek, Čimická 776/72, Kobylisy, 18200 Praha 8, RČ/IČO: 690728/0424

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 2116/20-33 k 15 EXE-2831/2020 97 ze dne 13.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 19:22:17. Zápis proveden dne 15.07.2020; uloženo na prac. Praha**
Z-24627/2020-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 943, Parcela: 944

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-2116/2020 - 32 ze dne 13.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 19:22:17. Zápis proveden dne 16.07.2020; uloženo na prac. Praha**
- Z-24626/2020-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 07.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2010.**
V-48488/2010-101

Pro: **Štraus Marek, Čimická 776/72, Kobylisy, 18200 Praha 8** *RČ/IČO:* **690728/0424**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
944	**22614**	**946**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

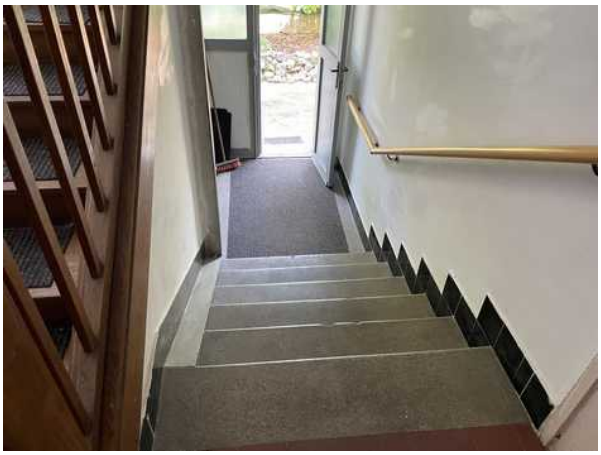
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 27.11.2022 17:21:42*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

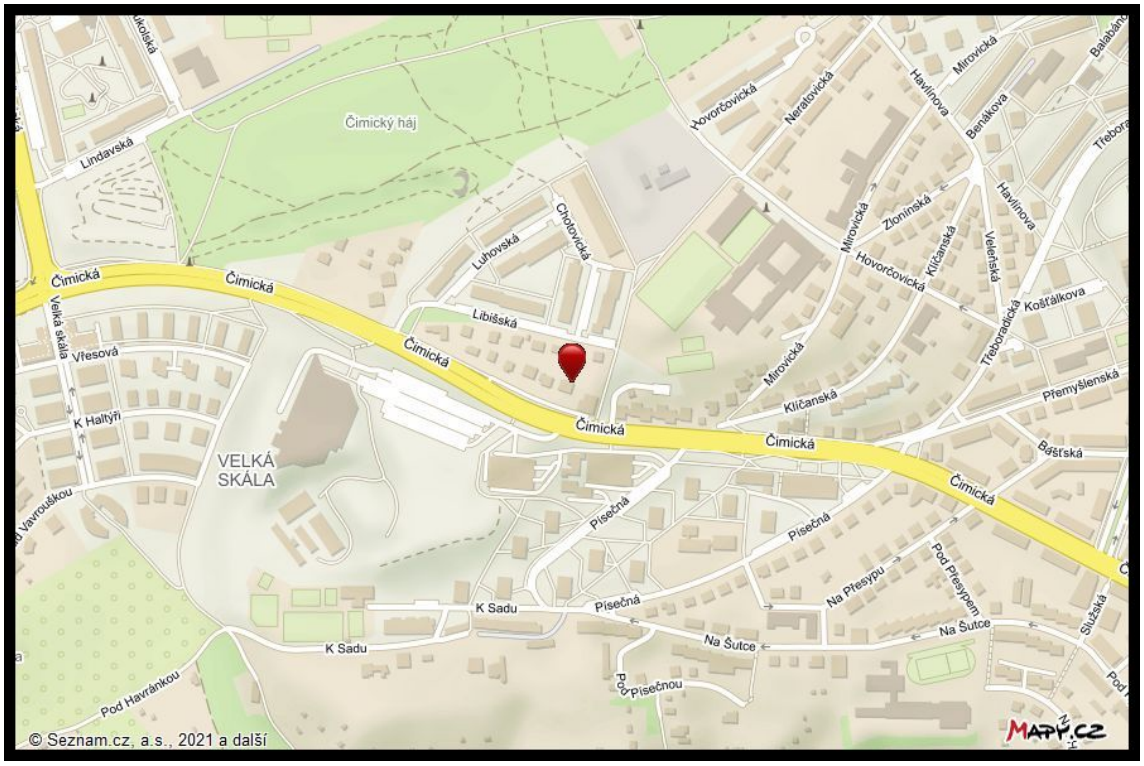
Kopie katastrální mapy ze dne 21.5.2022

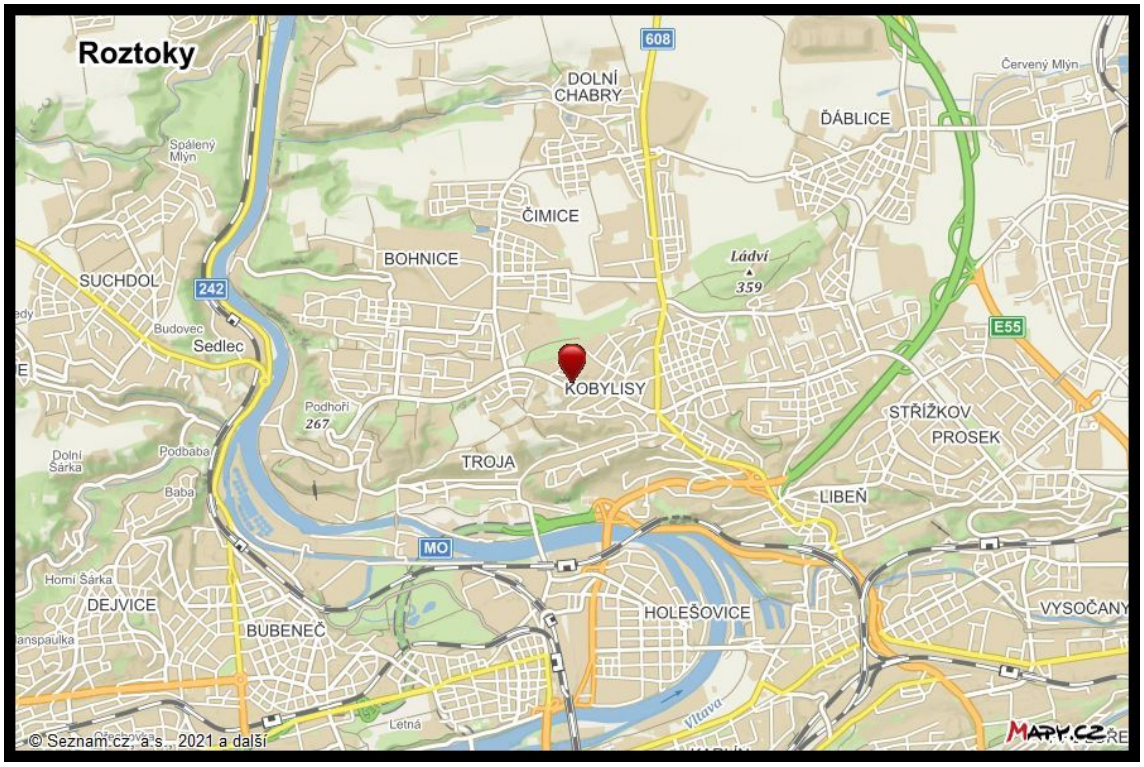
Fotodokumentace ze dne 23.5.2022



Fotodokumentace ze dne 28.11.2022

Mapa oblasti


Čimický háj
Lindavská
Čimická
Velká skála
Vřesová
K Haltýři
VELKÁ SKÁLA
Vavrouškou
Pod Havránkou
Luhovská
Libišská
Chotovická
Hovorčovická
Neratovická
Mirovická
Havlíčkova
Benákova
Zlonínská
Klíčanská
Veletřská
Třeboradická
Košťálkova
Přemyšlenská
Bašťská
Klíčanská
Písečná
K Sadu
Na Přesypu
Pod Přesypem
Na Šutce
Pod Písečnou
Služská
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Roztoky
608
DOLNÍ CHABRY
Červený Mlýn
ĎÁBLICE
Spálený Mlýn
ČIMICE
BOHNICE
Ládví
359
SUCHDOL
242
Budovec
Sedlec
E55
KOBYLISY
Podhoří
267
STŘÍŽKOV
PROSEK
Dolní Šárka
Podbaba
Baba
TROJA
LIBEŇ
MO
Horní Šárka
DEJVICE
BUBENEČ
HOLEŠOVICE
VYSOČANY
Letná
Vltava
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ

Čelákovice
Mochov
Úvaly
Přišim
Škvorec
Stará Boleslav
Dřevčice
D10
E65
E55
12
PRAHA
D1
Čimická 776/72
Líbeznice
Klecany
Roztoky
Velké Přílepy
D0
E50
Rudná
Hostivice
Kladno
Dřetovice
D7
Buštěhrad
61
Unhošť