



Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.

Olbrachtova 1334/27, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava

Zapsaná v Obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 6941.

## **ZNALECKÝ POSUDEK č. 27/2015**

**ve věci určení ceny obvyklé (objektivizované tržní hodnoty) dále  
specifikovaného souboru nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 395 katastru  
nemovitostí pro obec a k. ú. Černošice, ve věci exekuce prodejem  
nemovitých věcí povinného**

Zadavatel posudku: *Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Alena Blažková,  
Ph.D., soudní exekutor, Konečného náměstí 2, 611 18,  
Brno, IČ 66240697*

Oceňovaný majetek *Nemovitě věci, zapsané na LV č. 395 katastru nemovitostí  
pro obec a k.ú. Černošice*

Účel zpracování posudku: *Ocenění je zpracováno na základě Usnesení Exekutorského  
úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1349/11-137 ze dne  
30.05.2013 ve věci exekuce prodejem nemovitých věcí  
povinného*

Datum směrodatného ocenění: 30.06.2015 podle stavu ke dni 25.02.2015

Datum vyhotovení: 30.06.2015

Počet stran: 43

Počet příloh: 9

Počet oddílů: 1

Počet výtisků: 2

Výtisk číslo: 1

## OBSAH

OBSAH .....	2
<b>1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, VOLBA HODNOTOVÉ BÁZE, DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY, OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ MAJETKU, DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ, PODKLADY K OCENĚNÍ.....</b>	<b>4</b>
1.1 ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.2 VOLBA HODNOTOVÉ BÁZE .....	5
1.2.1 URČENÍ HODNOTOVÉ BÁZE.....	6
1.3 DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY.....	8
1.4 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO ODHAD HODNOTY MAJETKU .....	9
1.5 DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ .....	9
1.6 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	10
1.6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	10
1.6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY .....	10
1.6.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE.....	10
1.6.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE.....	11
1.6.5 JINÁ DOKUMENTACE.....	11
1.6.6 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	11
<b>2. VYMEZENÍ A POPIS OCEŇOVANÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU .....</b>	<b>12</b>
2.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITÝCH VĚCECH.....	12
2.2 TECHNICKÉ, PRÁVNÍ A EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	14
2.2.1 TECHNICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ – POPIS STAVEB, STÁŘÍ, TECHNICKÝ STAV, TECHNICKÉ DLUHY .....	14
2.2.1.1 POSOUZENÍ FUNKČNOSTI VILOVÉHO KOMPLEXU K DATU PROHLÍDKY .....	21
2.2.1.2 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ A VLIV ŠIRŠÍHO OKOLÍ .....	22
2.2.1.3 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	22
2.2.2 PRÁVNÍ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	23
2.2.2.1 VLASTNICTVÍ.....	23
2.2.2.2 VĚCNÁ BŘEMENA A PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENI.....	23
2.2.2.3 PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	23
2.2.2.4 ZÁSTAVA .....	23
2.2.2.5 JINÁ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	23
2.2.2.6 OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ, ÚZEMNÍ PLÁN .....	24
2.2.2.7 STAVEBNÍ UZÁVĚRY .....	24
2.2.2.8 SOUSEDSKÁ PRÁVA .....	24
2.2.2.9 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA PRÁVNÍ STABILITY .....	24
2.2.3 EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	24
2.2.3.1 ANALÝZA UŽÍVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ, NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ .....	24
2.2.3.2 ANALÝZA TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ.....	25
2.2.3.2.1 OBECNÁ ANALÝZA REALITNÍHO TRHU.....	25
2.2.3.2.2 CHARAKTERISTIKA OKRESU PRAHA-ZÁPAD Z POHLEDU REALITNÍHO TRHU.....	26
2.2.3.3 MOŽNOSTI ALTERNATIVNÍHO VYUŽITÍ .....	27
2.2.3.4 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA EKONOM. STABILITY.....	27
2.2.4 TECHNICKÁ ŽIVOTNOST NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	27
2.2.5 ANALÝZA HODNOTOTVORNÝCH PARAMETRŮ MAJETKU .....	27
2.2.5.1 SILNÉ STRÁNKY.....	27
2.2.5.2 SLABÉ STRÁNKY.....	28
2.2.5.3 PŘÍLEŽITOSTI.....	28
2.2.5.4 HROZBY.....	28
2.2.5.5 DLUHY A ZÁVADY NA OCEŇOVANÉM MAJETKU .....	28
<b>3. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....</b>	<b>30</b>
3.1 SPECIFICKÉ PŘEDPOKLADY A CHARAKTER MAJETKU .....	30
3.2 VOLBA METODY OCENĚNÍ .....	31
3.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY.....	31
3.2.2 METODA POROVNÁVACÍ.....	31
3.2.3 SJEDNOCENÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ A ODBORNÁ ROZVAHA.....	31
<b>4. ODVOZENÍ OBJEKTIVIZOVANÉ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ.....</b>	<b>32</b>
4.1 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB .....	32
4.2 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY ODBORNĚ ZALOŽENÉ ZAHRADY .....	33
4.3 POZEMKY.....	33
4.3.1 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ Z REALITNÍ INZERCE .....	33
4.3.2 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ ČS COM.....	34
4.3.3 ODVOZENÍ VÝSLEDNÉ TRŽNÍ HODNOTY STAVEBNÍCH POZEMKŮ ODBORNOU ROZVAHOU.....	34
4.4 ODVOZENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ JAKO CELKU POROVNÁNÍM .....	34
4.5 SJEDNOCENÍ DÍLČÍCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ ODBORNOU ROZVAHOU .....	36

4.6	URČENÍ NÁKLADŮ NA ODSTRANĚNÍ TECHNICKÝCH DLUHŮ (VAD A PORUCH) ODBORNÝM ODHADEM.....	38
4.7	URČENÍ VÝSLEDNÉ OBJEKTIVIZOVANÉ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ S VÁZNOUCÍMI TECHNICKÝMI DLUHY.....	39
5.	ZÁVĚR.....	40
	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
	SEZNAM PŘÍLOH A ODDÍLŮ.....	42

# 1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU, VOLBA HODNOTOVÉ BÁZE, DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY, OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ MAJETKU, DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ, PODKLADY K OCENĚNÍ

## 1.1 ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký ústav Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., byl ustanoven na základě Usnesení JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Konečného náměstí 2, 611 18, Brno, IČ 62240697, č. j. 006 EX 1349/11-137 ze dne 30.05.2013, k vypracování znaleckého posudku v souvislosti s přípravou exekuce majetku povinného, a to prodejem dále specifikovaných nemovitých věcí za účelem uspokojení pohledávky oprávněného – společnosti FRYMIS, a.s., Slezská 2766, 738 01, Frýdek-Místek, IČ 61974722, zastoupeného JUDr. Taťánou Přibílovou, advokátkou, AK Kadláčková 894, 742 21, Kopřivnice, proti povinnému Ing. Radovanovi Krejčířovi, Karlovo náměstí 55/31, 128 00, Praha – Nové Město, r.č. 681104/0720, IČ 18089356, zastoupeného JUDr. Kateřinou Vodičkovou, advokátkou, Vodičkova 792/40, 110 00, Praha – Nové Město.

Úkolem znaleckého ústavu je:

1. Stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí a jejich příslušenství ve společném jmění povinného a manželky Kateřiny Krejčířové, zapsaných v katastru nemovitostí ČR ve výlučném vlastnictví Kateřiny Krejčířové, a to:

### POZEMKY

Parc.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zp. využití	Zp.ochrany
176	430	Zast.pl. a nádvoří		
177	74	Zast.pl. a nádvoří		
178/1	453	Zahrada		Zem.pūd.fond
178/2	43	Zast.pl. a nádvoří		
179	950	Zahrada		Zem.pūd.fond

### STAVBY

Část obce, č. budovy	Zp. využití	Zp .ochrany	Na parc.
Černošice, č.p. 166	Bydlení		176
Bez č.p./č.e.	Garáž		177
Bez č.p./č.e.	Jiná stavba		178/2

Okres Praha-západ, obec Černošice, katastrální území Černošice, list vlastnictví 359  
Vlastnické právo Krejčířová Kateřina, V Dubině 166, 252 28, Černošice

2. Ocenit jednotlivá práva a závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitostmi spojené.
3. Pořídit alespoň 20 barevných fotografií oceňovaných nemovitostí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD) společně se znaleckým posudkem nebo na e-mail [podatelna@exekutorblazkova.cz](mailto:podatelna@exekutorblazkova.cz), a to ve lhůtě pro podání znaleckého posudku.

Zjištěná hodnota souboru nemovitého majetku bude sloužit jako jeden z podkladů pro dražební jednání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

V rámci prováděných šetření v návaznosti na zadání bylo úkolem znalce podchytit a vyhodnotit hlavní faktory, které podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětného souboru nemovitého majetku. Hlavní pozornost znalce byla soustředěna na klíčové hodnototvorné parametry majetku, tj. na technický stav, flexibilitu využití, současný i budoucí potenciál užitné hodnoty majetku, na váznoucí zástavy a jiné závazky na majetku,

konkurenční schopnost vůči ostatním srovnatelným nemovitým věcem ve stavu going concern, tj. ve stavu, v jakém se ke směrodatnému datu ocenění soubor majetku nacházel, a dále ke stavu realitního trhu a k situaci v ekonomice.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje po znalci, aby zvolil příslušnou hodnotovou bázi, kterou bude ve svém hodnocení majetku aplikovat, a to s přihlédnutím k charakteru předmětu ocenění, záměrům účastníků, předpokladům realizace transakce a tržnímu prostředí. Definice možné aplikovaných hodnotovýchází a samotná volba hodnotové báze pro daný účel ocenění je uvedena v následující kapitole tohoto posudku.

## 1.2 VOLBA HODNOTOVÉ BÁZE

Výše uvedený účel, pro který je znalecký posudek exekutorským úřadem vyžadován, vyplývá ze zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, konkrétně z ustanovení § 336 odst. 1, jež vyžaduje zjistit **cenu obvyklou draženého majetku** v daném místě a čase. Dle ustanovení § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001, exekuční řád, se při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu. Ocenění má být zpracováno podle postupů a metodik, které jsou standardně ve znalecké praxi užívané.

Zadání vyžaduje pracovat s pojmy cena, hodnota, tržní hodnota, tržní cena, cena obvyklá a s dalšími odbornými výrazy ve spojení s oceněním daného majetku. Znalec proto považuje za nutné v zájmu předcházení chybných interpretací závěrů uvedených v posudku provést stručný výklad vybraných pojmů a standardů hledaných hodnot.

Podle obecné definice představuje pojem **hodnota** ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užitkovosti a klasifikaci, kterou provádí investor nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na to úzce navazuje často frekventovaný pojem **tržní hodnota**, který odhaduje částku předpokládané směny, kdežto tržní cena je již realizovanou částkou směny. Aby platil ideální předpoklad, kdy tržní hodnota je velmi blízká (totožná) sjednané tržní ceně, pak by měla taková transakce proběhnout v souladu s definicí Evropské asociace pro oceňování TEGOVA. Podle této definice je za **tržní hodnotu** považována částka, za kterou by byl v den ocenění majetek směněn mezi dobrovolně prodávající osobou a dobrovolně kupující osobou v rámci transakce samostatných a nezávislých partnerů po řádném marketingu, při kterém obě strany byly náležitě informovány a jednaly rozvážně a bez nátlaku.

Dle ustanovení § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, se při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých závad a práv s nemovitou věcí spojených použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

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

Z porovnání definic **ceny obvyklé a tržní hodnoty** majetku je zřejmé, že z hlediska předpokladů a nutných navazujících postupů ocenění je věcné chápání východisek určení hledané tržní hodnoty nebo ceny obvyklé v případě široce obchodovaných aktiv velmi blízké. Tento předpoklad v případě ocenění tohoto **souboru majetku však není naplněn**, jelikož

posuzované nemovité věci představují zcela atypickou nadstandardní vilu s atypickým nadstandardním příslušenstvím. Každá nemovitá věc takového charakteru je zpravidla na míru přizpůsobena potřebám a vkusu svého majitele, navíc nemovité věci obdobného charakteru se velmi zřídka nacházejí ve stejné lokalitě. I v případě, že by se objekty obdobného charakteru nacházely ve stejné nebo obdobné lokalitě, je pravděpodobnost, že s nimi bude obchodováno ve stejném nebo relevantním časovém období, velmi nízká. Znaleckému ústavu není znám žádný případ realizovaného prodeje obdobných nemovitých věcí obdobného rozsahu v dané lokalitě v relevantním časovém období. **Z výše uvedených příčin není možné cenu obvyklou porovnáním ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku určit.**

**S přihlédnutím k účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitých věcí) se znalci rozhodli provést odvození objektivizované tržní hodnoty posuzovaného majetku.**

### 1.2.1 URČENÍ HODNOTOVÉ BÁZE

V praxi se nejčastěji používá hodnotová báze tržní hodnoty (alternace ceny obvyklé), kterou je ve znalecké praxi možné aplikovat jen v případech, kdy dochází k ocenění široce obchodovaných aktiv, a že zaměřený účel ocenění (transakce) bude probíhat za běžných obchodních podmínek (viz předpoklady vyplývající z definice tržní hodnoty v text předchozí kapitoly). Zadáání posudku ukládá určit hodnotu souboru majetku, který je zcela jedinečný, obchody s těmito a obdobnými aktivy nejsou obvyklé, transakčně náročné a pokud k realizaci dojde, pak zpravidla mimo širokou veřejnost.

V situacích, kdy relevantní trh s příslušnou kategorií hodnoceného majetku neexistuje, nebo je cenově netransparentní či obchodované aktivum nebo posuzovaná transakce je obsahově atypická, pak praxe na takové případy pamatuje a znalec by měl v takovýchto případech při úkolu tržního ocenění majetku aplikovat hodnotovou bázi, která se nazývá **objektivizovaná tržní hodnota**. Podle definice uvedené prof. Maříkem v literatuře Metody oceňování podniku za objektivizovanou lze považovat hodnotu, která bude odvozena tak, aby v co největší míře byla postavena na tržních datech, aby při jejím odvození a výpočtech byly dodrženy zásady co největší reprodukovatelnosti ocenění. Jinými slovy znalec musí v co největší míře využívat tržní data, avšak pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat nebo neexistují, **pak musí část vstupních údajů pro ocenění např. nepřímo odvozovat, odůvodněně adjustovat (upravovat), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty.**

Alternativou k používané hodnotové bázi tržní hodnoty či ceny obvyklé jsou **netržní hodnotové báze**, které patří mezi subjektivní metody ocenění. Týká se to případů, kdy účastníci transakce a hodnotitelé při svém hodnocení majetku, investice či zaměřené transakce vycházejí ze subjektivních pohledů a z pohledu svých záměrů a cílů, které jako budoucí vlastníci sledují. Jedná se např. o případy, kdy je potřebné určit hodnotu majetku jako podklad pro vyjednávání o kupní ceně a kdy situace na relevantním trhu ukazuje, že se s daným majetkem téměř neobchoduje, nebo kde dosud proti jiným lokalitám není trh rozvinut nebo se jedná o převod atypických či nestandardizovaných aktiv. Pokud by měl znalec (hodnotitel) majetek hodnotit při nestandardních a případně netransparentních podmínkách, pak jak je uvedeno výše, nemůže aplikovat hodnotovou bázi tržní či ceny obvyklé, ale hodnotové báze založené na subjektivních pohledech hodnotitele majetku a účelu, pro který se má majetek využít, resp. co tím kupující sleduje. Pro takové případy, kdy je potřebné ohodnotit majetek pro účely, které nesouvisí s prodejem, ale pro přechody majetku, je potřebné, aby hodnotitel aplikoval hodnotové báze **férové hodnoty nebo hodnoty investiční**.

V případě ocenění majetku investiční hodnotu, pak tato hodnota představuje konkrétní hodnotu majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva.

Hodnotiteli zjišťované odhady hodnot majetku a následně sjednané ceny těchto majetků mohou v praxi často vykazovat značné číselné rozdíly, a to zejména pokud jsou pohledy vlastníka a zájemce o dané aktivum (službu) ovlivněny nebo zatíženy výrazně odchylnými názory na užitnou hodnotu či bonitu sledovaného aktiva, a rovněž to často bývá postavením stran a i subjektivními názory účastníků transakce. V takových situacích příslušné strany transakce, pokud je relevantní trh při daném jednání neovlivňuje, aplikují v rámci rozhodování ve větší míře subjektivní hlediska. V takových případech nastává potřeba v rámci ocenění aplikovat subjektivní hodnotové báze např. hodnotová báze férové hodnoty, investiční hodnoty.

V návaznosti na výše uvedené a skutečnost, že povinností znalce je ohodnotit dále specifikovaný majetek, bude znalec s ohledem na specifčnost majetku aplikovat následující hodnotové báze:

- a) v případech, kdy jsou k dispozici tržní data o převodech obdobných nemovitých věcí k dispozici znalci v dostatečném počtu a prodej bude probíhat za obvyklých podmínek pak je znalec oprávněn aplikovat hodnotovou bázi tržní neboli v praxi častěji používaný nepřesný název hodnotové báze ceny obvyklé,
- b) v případech kdy potřebná relevantní tržní data nebudou k dispozici či ve velmi omezeném počtu, pak bude znalec aplikovat hodnotovou **bázi objektivizované tržní hodnoty**, tj. chybějící data pro výpočet hodnoty musí nepřímo odvozovat, odůvodněně adjustovat (upravovat), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty,
- c) u neobchodovatelných a atypických aktiv pak je povinen aplikovat netržní standardy hodnoty. Jedná se o hodnotové báze, jejichž výše je více zatížena subjektivními názory účastníků a účelem využití. Nejčastěji jsou z této oblasti v praxi využívány standardy hodnoty typu investiční či férové hodnoty.

Z charakteru a popisu oceňovaného majetku, tržního okolí a účelu ocenění a smyslu převodu majetku je zřejmé, že v daném případě nebudou splněny podmínky a předpoklady, za kterých by bylo možné aplikovat v praxi obvykle aplikovanou hodnotovou bázi tržní hodnoty či ceny obvyklé. Příčiny jsou v tom, že při procesu ocenění nejsou naplněny obsahy definic, za kterých je možné odvodit tržní hodnotu resp. cenu obvyklou. Specifické parametry majetku, jedinečnost a malá flexibilita, a dále skutečnost, že trh s takovými majetky není dostatečně rozvinut, pak neumožňují, aby znalec provedl ohodnocení majetku na bázi tržních dat. **S ohledem na výše uvedené bude znalec aplikovat hodnotovou bázi objektivizované tržní hodnoty, tj. podle odstavce b) této kapitoly. V textu bude dále používat jednotný termín objektivizovaná tržní hodnota, resp. zkráceně termín hodnota.**

České právní a soudní normy zejména v oblasti obchodního práva v dílčích ustanoveních často vyžadují a pracují s bodovými odhady hodnoty majetku (jediné číslo uvedené v závěru ocenění zadaného majetku či aktiva), přičemž z pohledu toho, že se jedná o odborný odhad, je obhajoba zjištěných výsledků ocenění v některých případech problematická, jelikož se jedná o názor osoby či skupiny osob, které ocenění vypracovaly. Tento problém vyplývá na povrch zejména v případech nedostatečně fungujících trhů (viz odborná literatura), kdy je oceňovatel povinen při určování hodnoty majetku některá vstupní data pro ocenění mimo jiné suplovat vlastními odbornými odhady a názory. V posledním období se proto ve znalecké praxi a v odborné veřejnosti prosazuje názor, že pokud to vlastní zadání a účel ocenění předem nevyklučuje, resp. to striktně vyžaduje (např. při ocenění nepeněžitých vkladů, při určení směnného poměru akcií při přeměnách společností, či v souvislosti s potřebou ocenění majetku pro dražbu), je proto vhodné podchytit výsledek ocenění znalce např. při aplikaci hodnotové bázi tržní, investiční nebo jiné hledané hodnoty ve formě hodnotového intervalu. Výstup ocenění v této podobě vytváří reálnější a věrohodnější možnosti aplikace zjištěných závěrů a výsledků ocenění znalce a vytvářejí předpoklady pro vyšší zapojení vlastních poznatků, v situaci, kdy další faktory, které mohou ovlivňovat sjednanou cenu, překračují rámec kvantifikovatelných vlivů.

**V daném případě bude v souvislosti se zadáním a účelem ocenění výsledek ocenění odvozen v bodové hodnotě.**

Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečněná dílčí šetření znalců o stavu, struktuře majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. a 3. tohoto posudku.

### **1.3 DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY**

**VĚC** – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí a věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

**HODNOTA VĚCI** – § 492 NOZ. Hodnota věci, lze li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno, nebo stanoveno zákonem.

**MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI** – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

**MAJETEK** – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

**NEMOVITÁ VĚC**– nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (§498 Obč. zák.).

**POZEMEK** - přirozená část zemského povrchu oddělená od sousední částí hranicí územní správní jednotky, hranicí kat. území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek se může nacházet v zastavěném území obce (intravilán) nebo v nezastavěném území obce (extravilán).

**VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA** – cena, za kterou je možno nemovitost bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

**EKONOMICKÝ NEDOSTATEK NEMOVITÉ VĚCI** – jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do nemovité věci. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou nemovité věci zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů.

**TECHNICKÁ STABILITA NEMOVITÉ VĚCI** - dána její technickou životností (doba, po kterou je možno nemovitou věc užívat v souladu s jejím technickým určením a platnými předpisy) a technickou odolností (konstrukční odolnost daného typu nemovité věci).

**PRÁVNÍ STABILITA NEMOVITÉ VĚCI** - určena právní životností (doba od vzniku nemovité věci po její právní zánik) a právní odolností (kvalita vlastnických práv).

**EKONOMICKÁ STABILITA NEMOVITÉ VĚCI** - je určena ekonomickou životností (doba ode dne možného používání do dne, kdy nemovitá věc není schopna vytvářet kladný čistý výnos), morální životností (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání) a ekonomickou odolností (schopnost daného typu nemovité věci odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky).

**VĚCNÁ HODNOTA** též „*substanční hodnota*“, dle právního názvosloví „*časová cena*“ věci - reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**CENA REPRODUKČNÍ** též „*reprodukční pořizovací cena*“ – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.



**CENA POŘIZOVACÍ** též „*cena historická*“ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

**VKLAD** – dle § 15 Zákona o obchodních korporacích (dále rovněž ZOK) je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu, který se vkládá do základního kapitálu obchodní korporace. U akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie.

**NEPENĚŽITÝ VKLAD** – § 15 ZOK, jedná se o splnění vkladové povinnosti, kterou lze splnit splacením v penězích nebo vnesením jiné penězi ocenitelné věci (nezpeněžitelného vkladu), tj. ocenění vkládaného majetku dle § 143 ZOK v případě záměru založení s.r.o. a § 251 ZOK v případě založení a.s.

**EMISNÍ KURS** – § 15 ZOK, se pro potřeby tohoto zákona rozumí vklad a případně emisní nebo vkladové ážio.

**PODÍL** – dle § 30 ZOK představuje účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

## 1.4 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO ODHAD HODNOTY MAJETKU

Oceňovatel prohlašuje, že zjištění tržní hodnoty majetku bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je po právní stránce nezávadné a tudíž i převoditelné s výjimkou skutečností uvedených v posudku.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti. Zdroje informací jsou v příslušných státech posudku uvedeny.
4. Oceňovatel nepřebírá žádnou odpovědnost za změny tržních podmínek, ve kterých je posudek zpracováván, a nepředpokládá, že by jakákoliv skutečnost vyjádřená v tomto posudku byla předmětem přezkoumání posudku z důvodu změny událostí a podmínek, které se vyskytnou po datu směrodatného ocenění.
5. U oceňovaného majetku se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
6. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
7. Předpokládá se, že novým nabyvatelem majetku mohou být získány nebo obnoveny všechny nutné licence, živnosti, souhlasy, povolení a oprávnění kteréhokoliv státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace pro další použití oceňovaného majetku.
8. Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání, založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
9. Analýzy, názory a závěry oceňovatele platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
10. Oceňovatel tímto prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vůči objednateli posudku nebo třetím osobám, které by měly vliv na zjištěnou hodnotu majetku.
11. Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a účelu ocenění.

## 1.5 DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ

Ocenění nemovitých věcí je provedeno k datu 30.06.2015 podle stavu, v jakém se nemovité věci nacházely ke dni místního šetření, tj. k datu 25.02.2015.

## 1.6 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395, obec a k.ú. Černošice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální dálkovým přístupem dne 30.05.2013. Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 posudku.

### 1.6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Kopie katastrální mapy nebyla předložena. Za účelem identifikace nemovitých věcí znalec použil webové stránky <http://www.nahlizenidokncuzk.cz>.

### 1.6.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE

Kolaudační rozhodnutí č.j. výst. 1517/95 ze dne 02.10.1995, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, na stavbu „Přestavba a přístavba rodinného domu č.p. 166 v Černošicích včetně ústředního topení, kanalizační přípojky, vodovodní přípojky, oplocení na pozemku parc.č. 176 v k.ú. Černošice, rozšíření stávající garáže na pozemku parc.č.177 v k.ú. Černošice, stavbu dílny a zahradního skladu na pozemku parc.č. 178/2 v k.ú. Černošice a terénních úprav na pozemích parc.č. 178/1 a 179 v k.ú. Černošice, a stavbu přístupové podzemní chodby s výtahovou šachtou na pozemku parc.č. 178/1 v k.ú. Černošice“.

Rozhodnutí o změně stavby před dokončením č.j. výst. 3354/99 ze dne 20.08.1999, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad.

Kolaudační rozhodnutí č.j. výst. 4172/01 ze dne 22.10.2001, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, pro stavbu „kanalizační a vodovodní přípojka, stavební úpravy a přístavba rodinného domu s garáží se čtyřmi parkovacími místy a klubem č.p. 166 na pozemku parc.č. 179, 178/1, 176, 177 a 178/2 v Černošicích, k.ú. Černošice včetně stavby zahradního domu, dětského hřiště a terénních úprav“.

Vyjádření č.j. výst. 61486/2011/Po/Č/D166 sd ze dne 01.12.2011, které vydal MěÚ Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu – souhlas s dělením a scelováním pozemků.

Stavební povolení č.j. výst. 1979/2000 ze dne 29.03.2000, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, na stavbu „vodovodní a kanalizační přípojky k objektu č.p. 166 na pozemku parc.č. 178/1, 176 a 177 s napojením v ulici V Dubině“.

Rozhodnutí – dodatečné povolení změny stavby před dokončením – č.j. výst. 8526/01 – z sp ze dne 24.04.2001, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, pro stavbu „Stavební úpravy a přístavba rodinného domu č.p. 166 na pozemku parc.č. 179, 178/1, 176, 177, 178/2 v Černošicích, k.ú. Černošice včetně stavby zahradního domku, garáže, dětského hřiště a terénních úprav, prováděné podle stavebního povolení č.j. výst. 105/99 ze dne 26.2.1999 a dle povolené změny stavby před jejím dokončením č.j. výst. 3354/99 ze dne 20.8.1999“.

Stavební povolení č.j. 332/4-618/03/No ze dne 25.06.2003, které vydal MěÚ Řevnice, stavební úřad, na stavbu „Nová NTL plynová přípojka a rozvod plynu pro RD č. 166, garáž a sportovní zázemí – Černošice (ul. V Dubině) na pozemku parc.č. 176, 177, 178/1, 178/2 a 179, k.ú. Černošice, okr. Praha-západ“.

Rozhodnutí – dodatečné povolení stavby- č.j. výst. 93/94 ze dne 04.02.1994, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, pro stavbu přístupové štoly a výtahové šachty u rodinného domu č.p. 166 v Černošicích I, na pozemku parc.č. 178 v k.ú. Černošice.

Stavební povolení č.j. výst. 105/99 ze dne 26.02.1999, které vydal MěÚ Černošice, stavební úřad, na stavbu „ Stavební úpravy a přístavba rodinného domu č.p. 166 v Černošicích, stavbu

---

zahradního domku, garáží, dětského hřiště a terénních úprav na pozemku parc.č. 179, 178/1, 176, 177 a 178/2 v Černošicích, k.ú. Černošice“.

#### 1.6.4 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Neúplná projektová dokumentace z archivu Stavebního úřadu Městského úřadu Černošice.

#### 1.6.5 JINÁ DOKUMENTACE

Geometrický plán č. 2205-21/2001, který zhotovila společnost Gefos a.s., U Pískovny 890/1, Praha 8 a dne 15.08.2001 pod č. 21/2001 ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jaroslav Kocián. Geometrický plán tvoří přílohu č. 8 posudku.

**Z porovnání stavu evidence katastru nemovitostí s výše uvedeným geometrickým plánem je zřejmé, že geometrický plán nebyl do katastru nemovitostí zapsán. Na základě místního šetření znalci konstatují, že geometrický plán odpovídá skutečnému provedení staveb ve stavu, v jakém se nacházely k datu místního šetření.**

#### 1.6.6 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření se uskutečnilo dne 25.02.2015 za účasti právního zástupce povinného, právního zástupce oprávněného Mgr. Lenky Bálkové, zástupce Exekutorského úřadu Brno-Město Mgr. Jaromíra Zachovala, správce vilového komplexu a zástupců znaleckého ústavu Kvita Pawlita & Partneři, s.r.o. Ing. Josefa Pawlity, PhDr. Petra Pavliňáka, Ing. Martina Kaděry, Ing. Martina Janka, pana Václava Bubeníčka a Ing. Barbory Šebestíkové. Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízena fotodokumentace. Fotodokumentace posuzovaných nemovitých věcí v elektronické podobě na nosiči dat tvoří přílohu č. 9 posudku.

## 2. VYMEZENÍ A POPIS OCEŇOVANÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU

### 2.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITÝCH VĚCECH

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, zapsané na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Černošice. Jedná se o atypickou nadstandardní vilu s pozemky, příslušenstvím a trvalými porosty. V rámci místního šetření a při studiu podkladů, předaných zástupcem Exekutorského úřadu Brno – Město, bylo zjištěno, že stav evidence katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu – skutečný stav staveb je podchycen v geometrickém plánu č. 2205-21/2001, který vyhotovila společnost Gefos a.s. a který dne 15.08.2001 pod č. 21/2001 ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jaroslav Kocián. Tento geometrický plán nebyl doposud zapsán do katastru nemovitostí. Při popisu posuzovaných nemovitých věcí proto znalci budou vycházet ze skutečného stavu, jaký byl zjištěn při místním šetření.

Posuzované nemovité věci jsou tvořeny zejména těmito stavbami a pozemky:

- stavba č.p. 166 se způsobem využití objekt k bydlení, která je součástí pozemku parc.č.176 (vila),
- stavba bez č.p./č.e. ze způsobem využití garáž, která je součástí pozemku parc.č. 177 (garáž),
- stavba bez č.p./č.e. ze způsobem využití jiná stavba, která je součástí pozemku parc.č. 178/2 (strážní domek) – dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 by strážní domek měl být součástí dvou pozemků a to parc.č. 178/2 a nově vzniklé parc.č. 179/3,
- stavba garáže, doposud nezapsaná v katastru nemovitostí, situovaná pod pozemkem parc.č. 178/1 - dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 by stavba garáže měla být součástí nově vzniklého pozemku parc.č. 178/3,
- stavba společenského a sportovního zázemí, doposud nezapsaná v katastru nemovitostí, situovaná pod pozemkem parc.č. 179 (objekt klubu) - dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 by objekt klubu měl být součástí nově vzniklého pozemku parc.č. 179/2,
- pozemek parc.č. 178/1 v druhu zahrada – dle nezapsaného geometrického plánu č.2205-21/2001 pozemek parc.č. 178/1 zaniká,
- pozemek parc.č. 179 v druhu zahrada – dle nezapsaného geometrického plánu č. 2205-21/2001 z pozemku nově vzniká pozemek parc.č. 179/1.

Příslušenstvím nemovitých věcí jsou zejména:

- vstupní vrátka k terénnímu schodišti,
- terénní schodiště,
- opěrné zdi v prostoru zahrady,
- zpevněné plochy a terasy,
- oplocení,
- venkovní kruhový zapuštěný bazén,
- venkovní sportovní hřiště,
- vyhlídkový přístřešek,
- bazén pro psy,
- výběh pro psy,
- kamerový systém,
- venkovní osvětlení,

- podzemní železobetonová nádrž na vodu.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty – okrasné rostliny. Součástí zahrady je elektronicky řízený závlahový systém.

Posuzované nemovité věci se nacházejí ve městě Černošice, které leží cca 15 km jihozápadním směrem od centra Hlavního města Prahy. Městem Černošice prochází silnice 2. třídy č. 115 a železniční trať. Městem protéká řeka Berounka. Posuzované nemovité věci se nacházejí v severní části města na ulici V Dubině č. p. 166, cca 380 m severozápadně od budovy Městského úřadu. Nemovité věci jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace. V bezprostředním okolí posuzovaných nemovitých věcí převažuje zástavba vilami a rodinnými domy. Nemovité věci se nacházejí ve velmi svažitém terénu. Přílohou č. 2 posudku je mapa širších vztahů, přílohou č. 3 posudku pak mapa umístění posuzovaných nemovitých věcí na území města Černošice.

K oceňovaným nemovitým věcem jsou přivedeny tyto přípojky inženýrských sítí:

- vodovod,
- elektrická energie,
- kanalizace,
- plynovod
- telefon, Internet.

Oceňované nemovité věci jsou zapsány na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Černošice. Dle evidence KN jsou předmětem ocenění následující nemovité věci:

Parc.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Součástí je stavba
176	430,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Černošice č.p. 166, objekt k bydlení
177	74,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., garáž
178/1	453,00	Zahrada		ZPF, BPEJ 41212	
178/2	43,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
179	950,00	Zahrada		ZPF, BPEJ 41212	
Celkem	1 950,00				

Dle GP č. 2205-21/2001, který odpovídá skutečnému stavu staveb, v jakém se nacházely ke dni směrodatného ocenění, a který nebyl doposud zapsán do katastru nemovitostí, jsou předmětem ocenění tyto nemovité věci:

Parc.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Součástí je stavba
176	479,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Černošice č.p. 166, rodinný dům
177	111,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., garáž
178/2	25,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
178/3	106,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., garáž
179/1	946,00	Zahrada		ZPF, BPEJ 41212	
179/2	265,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
179/3	34,00	Zastavěná plocha a nádvoří			Bez č.p./č.e., jiná stavba
Celkem	1 966,00				

Poznámka: Z porovnání obou tabulek je zřejmé, že součet výměr pozemků dle evidence katastru nemovitostí je nižší než součet výměr pozemků dle GP č. 2205-21/2001. V GP pod výkazem dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí uvedena poznámka, že změna výměr parcel vzniká dle § 26 odst. c) výpočtem s vyšším kódem kvality výměry i při nezměněném geometrickém určení. **Jelikož GP č. 2205-21/2001 nebyl doposud zapsán do katastru nemovitostí, budou znalci při ocenění vycházet z celkové výměry pozemků, evidované v katastru nemovitostí.**

V obci Černošice není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

## 2.2 TECHNICKÉ, PRÁVNÍ A EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 2.2.1 TECHNICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ – POPIS STAVEB, STÁŘÍ, TECHNICKÝ STAV, TECHNICKÉ DLUHY

**Garáže** – jedná se o stavbu bez č.p./č.e. se způsobem využití garáž, která je součástí pozemku parc.č. 177, a stavbu garáže, která je umístěna pod povrchem pozemku parc.č. 178/1 a která doposud není zapsána v katastru nemovitostí (dle GP č. 2205-21/2001 by stavba měla být součástí nově vzniklého pozemku parc.č. 178/3). Obě stavby garáží jsou vzájemně provozně propojeny komunikačním koridorem. Celková kapacita garáží je 6 parkovacích míst.

V garážích se nacházejí tyto místnosti:

Garáže		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
01	Garáž	56,39
02	Garáž	
03	Garáž	44,98
04	Chodba	7,50
05	Technologie centrálního vysavače	4,15
06	Plynový kotel	3,10
07	Popelnice	5,44
08	Garáž	53,71
09	Závětrí	7,25
10	Vstupní hala	18,10
<b>Celkem</b>		<b>200,62</b>

Základy garáží jsou z betonových pasů s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střeška plochá s vegetačním povrchem - střešní zahradou. Typ krytiny nebylo v rámci místního šetření možné zjistit, povrch střešky je vegetační. Klempířské konstrukce chybí. Úpravy vnitřních povrchů – vápenné omítky. Úprava vnějších povrchů - obklad průčelí travertinovým kamenným obkladem. Vnitřní obklady - keramické obklady stěn v garážových místnostech, kamenné obklady stěn vstupní chodby do podzemního koridoru. Schody chybí – rozdílná výšková úroveň garáží je vyrovnána rampou. Dveře posuvné nerezové mezi garážemi, ocelové bezpečnostní ve vstupní chodbě do garáží, atypické dřevěné dveře osazené v prosklené stěně ve vstupní chodbě do podzemního koridoru. Vrata sekční Hörmann s motorovým a ručním pohonem. Okna chybí – prosvětlení podzemních garáží zajištěno střešním světlíkem. Podlahy - keramická dlažba, kamenná dlažba ve vstupní chodbě do podzemního koridoru. Vytápění ústřední plynové. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Vnitřní vodovod instalován. Vnitřní kanalizace od podlahových vpustí a zařizovacích předmětů (umyvadlo) v garážích. Vnitřní plynovod k plynovému kotli. Ohřev TUV chybí. Zařizovací předměty – umyvadlo. Výtahy chybí. Ostatní vybavení - komunikační zařízení s kamerou a elektrickým ovládaním dveří u vstupní chodby do podzemního koridoru, technologické zřízení centrálních vysavačů, plynový kotel, vestavěné skříně, domácí telefony, větrání.

Garáže byly kolaudovány v roce 2001, stáří ke dni ocenění 14 let. Technický stav dobrý. Na garážích neváznou žádné závažné technické dluhy, které by omezovaly nebo znemožňovaly jejich využití.

**Spojovací koridor k výtahu** – slouží k propojení uličního vstupu s výtahem do vily. Koridor je umístěn pod povrchem pozemku parc.č. 178/1.

Ve spojovacím koridoru se nacházejí tyto místnosti:

Spojovací koridor		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
11	Tunel	33,35
12	Šatna	17,78
13	Technologie a studna	7,24
14	Výtah	2,07
Celkem		60,44

Jedná se o podzemní chodbu s nosnou konstrukcí z železobetonu. Vnitřní úpravy povrchů vápenné omítky. Vnitřní obklady – mramorový obklad průčelí vstupu do výtahu. Podlahy – lepený nadstandardní koberec. Vytápění chybí. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Vnitřní rozvody vody a kanalizace chybí. Vnitřní rozvody plynu chybí. Ostatní vybavení – domácí telefony. V koridoru je umístěna vestavěná skříň s úložnými prostory na obuv.

Stavba spojovacího koridoru s výtahem byla zkolaudována v roce 1995, stáří ke dni ocenění 20 let. Technický stav dobrý s výhradou vzniku plísňe na konci chodby v blízkosti vstupu do výtahu - příčinou vzniku je pravděpodobně nedostatečné větrání a teploty prostoru po dobu, kdy stavba není trvale užívána. Na stavbě spojovacího koridoru nevážnou žádné závažné technické dluhy, které by omezovaly nebo znemožňovaly její využití.

**Vila** – jedná se o budovu s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními a účelově využitým podkrovím, která byla užívána k rodinnému bydlení. Budova je součástí pozemku parc. č. 176.

Ve vile se nacházejí tyto místnosti:

Vila		
1.PP		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
01	Schodiště	13,75
02	Chodba	6,46
03	Podschišťový prostor	5,00
04	Chodba	9,56
05	Sušárna	10,29
06	Strojovna výtahu	3,92
07	Výtahová šachta	1,40
08	Nika rozvaděčů	0,89
09	Předsíň	5,19
10	WC a koupelna	4,45
11	Kuchyň	9,72
12	Obývací pokoj	13,29
13	Posilovna	41,72
14	Solárium	3,64
15	Hala	31,31
16	Předsíň WC	2,56
17	WC a koupelna	1,53
18	Pisoár	1,79
19	Strojovna bazénové techniky	10,79
20	Ochlazovací bazének	3,05
21	Parní sauna	4,46
22	Sprchový dóm	0,72
23	Suchá sauna	4,60

24	Whirlpool	5,73
25	Bazén	47,31
26	Bazénová hala	72,96
1.PP celkem		316,09
1.NP		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
01	Výtahová šachta	1,40
02	Vstupní hala	32,33
03	Šatna	8,30
06	Schodišťový prostor	9,60
07	Schodišťová hala	10,30
08	WC	2,47
09	Spíž	5,03
10	Kuchyň	12,92
11	Jídelny	15,43
12	Balkón	8,50
13	Obývací pokoj	46,60
14	Obývací pokoj	19,20
15	Pracovna	43,40
16	Zimní zahrada	13,80
1.NP celkem		229,28
2.NP		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
01	Schodišťová hala	26,40
02	Schodiště	5,32
03	WC a koupelna	7,10
04	Dětský pokoj	14,94
05	Šatna	7,62
06	Ložnice	32,83
07	WC a koupelna	15,78
08	Zimní zahrada	13,80
09	Šatna	7,20
2.NP celkem		130,99
Podkroví		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
01	Schodišťová hala	3,08
02	Dětský prostor	46,72
03	WC a koupelna	9,30
04	Šatna	7,05
Podkroví celkem		66,15
Budova celkem		742,51

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha stanová mansardového tvaru s vrcholovým světlíkem. Krytina z břidlicových šablon. Klempířské konstrukce úplné z měděného plechu s elektrickým vytápěním žlabů. Úpravy vnitřních povrchů – vápenné štukové omítky, v prostoru centrálního schodiště benátský štuk, u sádrokartonových stěn a sádrokartonových obkladů stěn nátěry nebo tenkovrstvé omítky. Úpravy vnějších povrchů - silikátové omítky na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady – mramorové obklady stěn, dýhované obklady stěn, nadstandardní keramické obklady stěn. Centrální schodiště s mramorovými stupni, výplň



zábradlí ze skleněných desek se speciální povrchovou úpravou, uchycená na kované sloupky, madla z eloxovaného hliníku. Dveře vstupní bezpečnostní, vnitřní dveře dřevěné nadstandardní masivní s obložkovými zárubněmi a nadstandardním kovááním, ve vybraných místnostech dveře posuvné dýhované, ve vybraných místnostech dveře celoskleněné. Vrata chybí. Okna dřevěná euro s izolačním dvojsklem, střešní okna VELUX. Podlahy dřevěné masivní, mramorové, luxusní celoplošné lepené koberce, nadstandardní keramická dlažba. Vytápění ústřední kombinované – v domě je kombinace několika druhů otopných těles – teplovodní radiátory, kombinované topné žebříky (teplovodní a elektrické), plošné podlahové vytápění, podlahové konvektory. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod instalován. Vnitřní rozvody SV a TUV ke všem zařizovacím předmětům. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní rozvody plynu instalovány. Ohřev TUV centrální v zásobníkových ohříváčích, umístěných ve strážním domku. Vybavení kuchyní - nadstandardní kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči a elektrickými indukčními varnými deskami, s mramorovou pracovní plochou. Všechny vestavěné myčky nádobí byly k datu prohlídky demontovány a odvezeny. Vnitřní hygienická vybavení – veškeré zařizovací předměty jsou nadstandardní – zavěšená WC Villeroy a Boch, keramická umyvadla PLUS, pisoáry VILEROY a BOCH, sprchové kouty s masážními panely, hydromasážní vana v koupelně rodičů, rohové vany v ostatních koupelnách. Rovněž použité vodovodní baterie jsou nadstandardní. Výtah osobní – nosnost výtahu nebylo možné ověřit (při prohlídce v převážné části domu nefungovala elektřina). Ostatní vybavení – sádrokartonové podhledy, ozvučení domu, vzduchotechnika, telekomunikační kabely, EZS, EPS, MaR, technologické zařízení pro úpravu vody v bazénu, technologické zařízení pro úpravu vody v akváriu, elektrické krby v obývacím pokoji a pracovně, vestavěné trezory (pracovna, šatna), nadstandardní na míru zhotovený vestavěný nábytek (převážně skříně a úložné prostory), domácí telefony, zařízení pro přenos telefonního signálu, venkovní motorově ovládané rolety, vnitřní žaluzie a stínící prostředky (např. rolety u střešních oken a vrcholového světlíku), klimatizační jednotky, barový pult s vestavěným nábytkem v prostoru bazénu, akvárium v prostoru bazénu, vířivá vana v prostoru bazénu, komunikační zařízení s kamerou a elektrickým ovládaním zámku u vstupních dveří z terénního schodiště, skleněná stěna oddělující prostor fitness a bazénu, centrální vysavač, mramorové pilíře ve vstupní hale, a další. Při místním šetření bylo znalcům zástupcem vlastníka sděleno, že centrální jednotka, zajišťující automatické ovládaní technologických zařízení v domě, byla odvezena PČR. Některá technologická zařízení (zejména telekomunikační kabely, apod.) tak pravděpodobně nejsou funkční (v rámci prohlídky nebylo možné tuto skutečnost ověřit). V rámci prohlídky bylo zjištěno, že v prostoru fitness dochází k zatékání přes stropní konstrukci. V prostoru centrálního schodiště jsou v jednom místě zřejmé praskliny v omítce. U velké terasy došlo k odcizení nebo poškození svodu ze střechy – svod je provizorně nahrazen plastovou trubkou, která dešťové vody odvádí na volný terén po úrovni terasy.

**Součástí stavby vily nejsou dle prohlášení PhDr. Petra Pavliňáka, znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady děl výtvarného umění 20. století, a znalce v oboru školství a kultura, odvětví umění výtvarné se specializací výtvarná díla 20. století, žádná umělecká díla ani realizace v architektuře.** Jeho odborné vyjádření je doloženo v příloze č. 4. tohoto posudku.

Původní stavba vily pochází z 30. let 20. století. V letech 1994 až 1995 byla provedena přestavba a přístavba vily. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 02.10.1995. Stávající vlastník nemovité věci nabyt kupní smlouvou v roce 1998. V letech 1999 až 2001 proběhla další rekonstrukce vily, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v roce 2001. Stáří vily ke dni ocenění cca 85 let. Vila je v dobrém technickém stavu s výhradou těchto závad – z kuchyňských linek byly odvezeny veškeré vestavěné myčky nádobí, PČR byla odvezena centrální jednotka, zajišťující ovládaní technologických zařízení v domě, v důsledku čehož nejsou funkční některá technologická zařízení, v prostoru fitness dochází k zatékání přes stropní konstrukci, na omítkách ve schodišťovém prostoru se objevují praskliny, v prostoru terasy byla odcizena část dešťového svodu ze střechy. V rámci místního šetření byl zapojen elektrický proud jen v některých částech domu – nebylo proto možné ověřit funkčnost

technologických zařízení. Uvedené závady omezují užívání majetku. Lze očekávat, že bezprostředně po prodeji majetku nebude možné bez odstranění výše uvedených technických dluhů samotnou vilu, resp. celý vilový komplex, při standardech požadovaných u obdobných objektů tohoto typu běžně užívat.

**Strážní domek** – je nepodsklepený objekt, který sestává ze dvou provozně nepropojených částí – objektu technologického zařízení, který je součástí pozemku parc.č. 178/2, a objektu strážního domku se strojovnou klimatizace, který se nachází na pozemku parc.č. 179 – dle nezapsaného GP č. 2205-21/2001 by měla být tato stavba součástí nově vzniklého pozemku parc.č. 179/3. Obě části strážního domku mají jedno nadzemní podlaží a plochou střechu.

Ve strážním domku se nacházejí tyto místnosti:

Strážní domek		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
18	Objekt technologie	22,09
19	Strážní služba	10,23
20	Zádveří	3,24
21	WC a umývárna	2,16
22	Strojovna klimatizace	7,75
23	VZT šachta	3,18
Celkem		48,65

Základy jsou z betonových pasů s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha plochá, z části vegetační. Typ krytiny u vegetační části střechy nebylo možné v rámci místního šetření zjistit, krytina nevegetační části z měděného plechu. Klempířské konstrukce úplné z měděného plechu. Úpravy vnitřních povrchů - vápenné omítky. Úpravy vnějších povrchů - silikátová omítka na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady standardní keramické v sociálním zázemí. Schody chybí (pouze vyrovnávací stupně). Dveře bezpečnostní. Okna dřevěná EURO s izolačním dvojsklem. Podlahy- keramická dlažba. Vytápění ústřední teplovodní. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Rozvody SV a TUV ke všem zařizovacím předmětům. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Ohřev TUV centrální v zásobníkových ohřivačích. Vybavení kuchyni chybí. Vnitřní hygienická vybavení – standardní zařizovací předměty. Výtahy chybí. Ostatní vybavení - zavěšené podhledy THERMATEX, centrální řízení zabezpečovacích systémů (kamerové systémy, EPS, EZS, apod.).

Část strážního domku byla vybudována v letech 1994 až 1995. Kolaudace proběhla v roce 1995. Část strážního domku byla vybudována v letech 1999 až 2001, kolaudace proběhla v roce 2001. Stáří ke dni ocenění činí 20 a 14 let. Technický stav dobrý. Na strážním domku neváznou žádné závažné technické dluhy, které by omezovaly nebo znemožňovaly jeho využití.

**Objekt klubu** – jedná se o objekt s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím, který je přístupný z horní části zahrady. Objekt je situován na pozemku parc.č. 179 – dle nezapsaného GP č. 2205-21/2001 by měl být objekt součástí nově vzniklého pozemku parc.č. 179/2. Objekt byl využíván převážně ke společenskému a sportovnímu vyžití obyvatel domu.

V objektu se nacházejí tyto místnosti:

Objekt klubu		
1.PP		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
01	Spojovací tunel	31,27
02	Vinný sklep	20,40
03	Chodba	36,84
04	Technologie venkovního bazénu	16,09

05	Šatna muži	3,77
06	Umývárna muži	2,60
07	Předsíň WC muži	1,89
08	Pisoár	1,82
09	WC muži	1,80
10	Předsíň WC muži	1,86
11	WC ženy	1,82
12	Šatna ženy	3,77
13	Umývárna ženy	2,88
14	Úklid	4,39
15	Plynový kotel	5,37
1.PP celkem		136,57
1.NP		
M.č.	Název	PP v m <sup>2</sup>
11	Zádveří, šatna	9,58
12	Klub	107,45
13	Squashová hala (kinosál) – multifun.	62,40
14	Přípravna	8,40
16	Kotec pro psa	8,40
1.NP celkem		196,23
Objekt klubu celkem		332,80

Základy z betonových pasů s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem. Střecha plochá s vegetačním povrchem-střešní zahradou. Typ krytiny pod vegetačním povrchem nebylo možné v rámci místního šetření zjistit. Klempířské konstrukce z měděného plechu. Úpravy vnitřních povrchů - vápenné omítky. Úpravy vnějších povrchů - silikátové omítky na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady keramické nadstandardní obklady v sociálním zázemí, akustické obklady stropů v multifunkčním prostoru (squash, kinosál). Schody železobetonové s mramorovým obkladem. Dveře dřevěné EURO, skleněné posuvné, dřevěné nadstandardní dřevěné s obložkovými zárubněmi. Vrata chybí. Okna dřevěné EURO zasklená izolačním dvojsklem. Podlahy - mramorová dlažba, ve vstupní chodbě lepený ručně tkaný koberec (čistící zóna), dřevěná podlaha v multifunkční místnosti, keramická dlažba v sociálním zázemí, keramická dlažba ve vinotéce a skladové místnosti. Vytápění ústřední kombinované – je použita kombinace několika druhů otopných těles – teplovodní radiátory, kombinované topné žebříky (teplovodní a elektrické), plošné podlahové vytápění, podlahové konvektory. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod chybí. Rozvody SV a TUV ke všem zařizovacím předmětům. Kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní plynovod instalován. Ohřev TUV v zásobníkových ohřivačích. Vybavení kuchyní – nadstandardní kuchyňská linka navazující na barový pult v prostoru klubu. Vnitřní hygienická vybavení – nadstandardní zařizovací předměty – závěsné WC Villeroy a Boch, keramická umyvadla, sprchové kouty, pisoáry, termostatické baterie ve sprchách, nadstandardní vodovodní baterie umyvadel. Výtahy chybí. Ostatní vybavení – venkovní krb zabudovaný do fasády, sádkartonové podhledy, ozvučení, vzduchotechnika, telekomunikační kabely, EZS, EPS, MaR, nadstandardní na míru zhotovený vestavěný nábytek (převážně skříně a úložné prostory, vestavěný úložný prostor na lahve vína), domácí telefony, zařízení pro přenos telefonního signálu. V multifunkčním prostoru dochází k zatékání střechou – část dřevěné podlahy je silně navlhla, s postupem času může dojít ke vzdučutí celé podlahy.

Objekt klubu je provozně propojen s vilou **podzemním spojovacím koridorem**.

Objekt klubu se spojovacím koridorem byl vybudován v letech 1999 až 2001, kolaudace proběhla v roce 2001. Stáří ke dni ocenění 14 let. Technický stav velmi dobrý s výhradou zatékání do multifunkčního prostoru. Lze konstatovat, že stav dřevěné podlahy

v multifunkčním prostoru neumožňuje bez provedení její výměny užívání této části stavby, současně je nutné provést opravu střechy, kterou do prostoru zatéká. Na ostatních částech stavby nevážnou žádné závažné technické dluhy, které by omezovaly nebo znemožňovaly její využití.

**Vstupní vrátka k terénnímu schodišti** – mezi dvěma objekty garáží jsou vsazena vstupní bezpečnostní ocelová vrátka s povrchovou úpravou plastem. U vrátek je osazeno komunikační zařízení s kamerou a elektrickým ovládáním dveří.

Na vstupní vrátka navazuje **terénní schodiště s obkladem z travertinu**, celé schodiště včetně podest je vyhříváno elektrickými kabely. U části schodiště došlo k odcizení kamenných desek – tato část schodiště je tak tvořena pouze železobetonovou nosnou konstrukcí stupňů, na niž jsou uchyceny topné kabely. Funkčnost topných kabelů nebylo možné v rámci místního šetření ověřit, lze však předpokládat, že část kabelů bude v důsledku zcizení obkladových desek schodiště poškozena a vytápění schodiště tak nebude funkční. Schodiště spojuje uliční vstup vrátky s vilou, objektem klubu a vyhlídkovým přístřeškem. Vzhledem ke svažitosti terénu jsou v zahradě umístěna další terénní schodiště, zajišťující přístup ke strážnímu domku a vyhlídkové terase. Další travertinové schodiště spojuje i kotec psů s výběhem a bazénem, které jsou umístěny v různých výškových úrovních. Opěrná zeď u schodiště spojujícího kotec pro psy s výběhem je poškozena tlakem přiléhající zeminy – zeď je na několika místech popraskaná, travertinový obklad je poškozený.

S terénním schodištěm jsou sladěny **opěrné zdi v prostoru zahrady** – pohledová strana opěrných zdí je zhotovena z travertinu.

Rovněž **zpevněné plochy a terasy jsou zhotoveny z travertinu**. Velká terasa vedle vily a strážního domku přiléhá ke zděnému oplocení, jehož část byla rovněž obložena travertinem. Část kamenného obkladu oplocení byla zcizena nebo poškozena. U velké terasy bylo poškozeno několik dlaždic z travertinu – byla narušena celistvost pochozí vrstvy terasy. V zahradě jsou osazeny chodníčky pro pěší z travertinových desek.

**Oplocení** je zděné s vyzdívanými sloupky, část oplocení je obložena betonovými tvarovkami. Součástí oplocení jsou plotová vrátka, situovaná v blízkosti vyhlídkového přístřešku.

**Venkovní kruhový zapuštěný bazén** je situován v blízkosti vstupu do objektu klubu.

**Venkovní sportovní hřiště** je umístěno nad strážním domkem, jedná se o hřiště s povrchem z umělé trávy. Je zřejmé, že kvalita povrchu hřiště je snížena vlivem dlouhodobého neužívání – hřiště je nutné pravidelně pískovat a čistit, což není prováděno. Tréninková stěna, přiléhající k ploše hřiště, je obložena travertinem.

**Vyhlídkový přístřešek** je umístěn na střeše objektu klubu. Nosná konstrukce přístřešku je z ušlechtilého tropického dřeva (sloupky, pultová střecha). Střešní krytina přístřešku je měděná. Zpevněná plocha pod přístřeškem je z travertinových desek, na nichž je položena dřevěná podlaha z ušlechtilého tropického dřeva. Z téhož materiálu je zhotovena i lavice s opěradlem. Boční zeď přístřešku je obložena travertinem. Elektroinstalace 230 V.

**Bazén pro psy** oválného tvaru je zapuštěn v terénu nad objektem klubu.

**Výběh pro psy** je oplocen, přičemž podezdívka oplocení je provedena z travertinu.

**Podzemní železobetonová nádrž na vodu** je situována mezi podzemním objektem klubu a strážním domkem. Slouží k zásobování zavlažovacího systému zahrady.

Další vybavení - **kamerový systém**, který je nainstalován jak na pomocných sloupech v zahradě, tak na fasádě garáží a na oplocení, **venkovní osvětlení** s pohybovými čidly, instalované na oplocení a směřované do přilehlého okolí, venkovní osvětlení zahrady.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty – okrasné rostliny. Zahrada byla založena odbornou zahradnickou firmou, která doposud zajišťuje její pravidelnou údržbu. V zahradě je instalován **závlahový elektronicky řízený systém**.

Z předložené projektové dokumentace nelze zcela přesně identifikovat stáří jednotlivých venkovních úprav a staveb tvořících příslušenství vily. Pro účely ocenění znalci předpokládají, že venkovní úpravy pocházejí pravděpodobně z let 1999 až 2001, kolaudace proběhla v roce 2001. Stáří ke dni ocenění 14 let. Technické dluhy, váznoucí na těchto stavbách, jsou popsány v předchozích odstavcích. Lze konstatovat, že většina těchto technických dluhů není natolik závažná, aby omezovala nebo znemožňovala další užívání majetku. Poškození přístupového schodiště však užívání majetku omezuje - bude nutné provést doplnění chybějících obkladů schodišťových stupňů. Případná nefunkčnost vytápění schodiště snižuje uživatelský komfort, avšak neomezuje jeho užívání.

### 2.2.1.1 POSOUZENÍ FUNKČNOSTI VILOVÉHO KOMPLEXU K DATU PROHLÍDKY

Po provedení prohlídky vilového komplexu je nutné konstatovat, že jeho stav neodpovídá standardu užitné hodnoty, jaký by měl objekt této kvality vykazovat a jaký by potenciální zájemci o koupi mohli očekávat – vlivem poškození některých konstrukcí a vybavení není možné objekt bezprostředně po koupi bez odstranění některých technických dluhů užívat.

Rekapitulaci nejvýznamnějších technických dluhů uvádí znalec v následujících odrážkách:

#### **Spojovací koridor k výtahu:**

- Vznik plísně v důsledku nedostatečného větrání a temperování prostor.

#### **Vila:**

- Centrální jednotka zajišťující ovládání technologických zařízení měla být, dle podaných ústních informací správcem objektu povinného odvezena Policií ČR, v důsledku demontáže budou s vysokou pravděpodobností nefunkční technologická zařízení v domě, což ovšem v rámci místního šetření nebylo možné ověřit,
- zatékání přes stropní konstrukci do prostoru FITNESS,
- praskliny v omítce v prostoru centrálního schodiště,
- poškození střešního svodu v prostoru velké terasy,
- veškeré vestavěné myčky nádobí z kuchyňských linek byly demontovány a odvezeny mimo vilový komplex.

#### **Objekt klubu:**

- Zatékání přes střechu do multifunkčního prostoru – poškození podlahy.

#### **Terénní schodiště:**

- Došlo ke zcizení některých kamenných desek, v důsledku čehož byly obnaženy topné kabely - vytápění schodiště pravděpodobně nebude funkční, což v rámci prohlídky nebylo možné ověřit.

#### **Opěrné zdi:**

- Opěrná zeď u schodiště, spojující kotec a výběh pro psy, je popraskaná.

#### **Prostor velké terasy:**

- Několik kamenných desek dlažby na velké terase je poškozeno – je narušena celistvost povrchu terasy,
- kamenné obložení oplocení v prostoru terasy bylo zcizené.

#### **Venkovní sportovní hřiště:**

- Snížená kvalita povrchu v důsledku neprovádění pravidelné údržby.

Znalci neměli k dispozici podrobnou projektovou dokumentaci, z níž by bylo možné zjistit přesné provedení staveb, jejich konstrukcí a vybavení, zejména pak technických zařízení budov (elektroinstalace, EZS, ozvučení, kamerové systémy, telekomunikační kabely, MaR, technologická zařízení v prostoru bazénu, vzduchotechnika, nucené větrání, a další). V rámci

místního šetření nebylo možné prověřit funkčnost technických zařízení budov a jejich vzájemnou provázanost (ve větší části domu nebyl při prohlídce k dispozici elektrický proud). S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem nelze přesně vyčíslit výši technických dluhů (resp. náklady na odstranění těchto technických dluhů).

Z těchto důvodů znalec provedl vyčíslení všech technických dluhů odborným odhadem na základě empirického pravidla, podle něhož vlastník musí na zajištění řádné údržby každé nemovité věci pravidelně vynakládat určité výdaje. Deficit těchto výdajů, které nebyly vynaloženy, resp. rezervovány na větší opravy, za období, kdy soubor nemovitého majetku nebyl užíván, se bude rovnat celému objemu technických dluhů.

Propočít je proveden v kapitole 4.5 posudku.

### 2.2.1.2 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ A VLIV ŠIRŠÍHO OKOLÍ

Na výslednou tržní hodnotu posuzovaných nemovitých věcí bude mít vliv i řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi nimi a okolím. Základní parametry posuzovaných nemovitých věcí z hlediska okolních faktorů jsou uvedeny v následující tabulce:

Č.	CENOTVORNÝ FAKTOR	STAV	VYHODNOCENÍ
1	Orientace ke světovým stranám	Podélná osa SSZ-JJV	Bez zásadního vlivu na hodnotu
2	Konfigurace terénu	Výrazně svažité	Nepříznivá, avšak s přihlédnutím k mimořádnému výhledu na okolní krajinu je tato skutečnost více než kompenzována.
3	Poloha	Severní část města Černošice	Příznivá
4	Převládající zástavba v okolí	Vily a rodinné domy v klidné obytné čtvrti	Příznivá
5	Inženýrské sítě	Vodovod, elektřina, kanalizace, plyn, telefon, Internet,	Příznivá
6	Veřejná doprava	Autobusové zastávky ve větší než docházkové vzdálenosti (nad 500m)	S přihlédnutím k charakteru oceňovaného majetku bez zásadního vlivu na hodnotu
7	Dopravní obslužnost	Příjezd po zpevněné veřejné komunikaci na ulici V Dubině	Příznivá
8	Obchod a služby	Základní síť obchodů a služeb na území města Černošice, kompletní síť obchodů a služeb v dojezdové vzdálenosti na území města Prahy	Příznivá
9	Parkovací možnosti	V garáži s kapacitou pro šest osobních automobilů	Příznivá
10	Školství, zdravotnictví, kultura, sport	Mateřské školy, základní škola, základní umělecká škola, knihovna, společenské sály, tělocvičny, sportovní hřiště, lékárny, ordinace lékařů na území města Černošice	Příznivá
10	Úřady	Městský úřad, Česká pošta, kompletní soustava úřadů v dojezdové vzdálenosti na území města Prahy	Příznivá
11	Životní prostředí	Životní prostředí není výrazně negativně ovlivněno	Příznivá
12	Poloha k centru obce, města	Cca 380 m od budovy Městského úřadu Černošice	Příznivá
13	Možnost dalšího rozšíření	Intenzita zástavy parcely je vysoká, případná možnost rozšíření staveb je velmi omezená.	S přihlédnutím k charakteru oceňovaného majetku bez zásadního vlivu na hodnotu
14	Obyvatelstvo v okolí	Běžné obyvatelstvo menšího města	Příznivá

### 2.2.1.3 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Město Černošice se nachází mezi dvěma významnými útvary, masívem pohoří Brdy a územím CHKO Český kras. Mezi těmito útvary se pak rozkládá nivní údolí s terasami vytvořenými řekou Berouňkou, která dodává krajině její osobitý ráz. Současně však řeka představuje značné riziko v podobě pravidelných záplav. Katastr města je ze 77 % tvořen zemědělskou a lesní půdou, nicméně zemědělská výroba je zde jen okrajová. Lesní porosty

mají hodnotnou druhovou skladbu. Z plochy 906 ha tvoří zemědělská půda cca 453 ha (polovinu zemědělské půdy tvoří zahrady), lesní půda 245 ha a zastavěné plochy 51 ha. Na ornou půdu v katastru pak připadá 209 ha. Majoritními znečišťovateli z pohledu hlukové zátěže jsou železniční doprava (koridor Praha – Plzeň) a silniční doprava. Silniční doprava je vysokým emitentem nejen hluku, ale také prachu a exhalací. Město nedisponuje obchvatem a veškerá doprava je vedena centrem. Čistota ovzduší je však hodnocena jako přijatelná, jen v zimní sezóně se vyskytuje problém s lokálními topeništi. Část území je plynofikována, pokryty však nejsou rekreační osady, podobná je i situace s vodovodem.

Na katastru města Černošic se nevyskytují žádné výrazné staré ekologické zátěže. Město disponuje vlastní čističkou odpadních vod, která však potřebuje intenzifikaci a rekonstrukci. Dále je zde spatřován problém u odpadních vod chatových oblastí, popř. nelegálně řešeného odvodu splaškové vody, která vytéká do volné přírody. Problémem je stav dešťové kanalizace, kdy zejména při přívalových deštích se jeví stávající kapacita v některých částech města jako nedostačující.

Co se týče odpadového hospodářství, město vykazuje velmi dobrou úroveň třídění odpadu. Velké rezervy však v tomto směru spočívají v likvidaci bioodpadu, kdy jeho kompostování v zahradách rodinných domů je zatím jen velice omezené. Nebezpečný odpad je v současné době shromažďován v areálu technických služeb města. Tuhé komunální odpady jsou vyváženy mimo katastr města. Dlouhodobým problémem je existence skládky na jihozápadním okraji katastru města.

## **2.2.2 PRÁVNÍ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

### **2.2.2.1 VLASTNICTVÍ**

Oceňované nemovitosti jsou dle výpisu z katastru nemovitostí vlastnictvím paní Kateřiny Krejčířové, V Dubině 166, 252 28, Černošice.

### **2.2.2.2 VĚCNÁ BŘEMENA A PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENI**

Dle výpisu z katastru nemovitostí neváznou na oceňovaných nemovitých věcech věcná břemena.

### **2.2.2.3 PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Spočívá v povinnosti nabídnout nemovitou věc ke koupi určité osobě a v právu (nikoliv povinnosti) jiné osoby přednostně tuto nemovitou věc koupit. Dle evidence z katastru nemovitostí nebylo na oceňovaných nemovitých věcech zřízeno předkupní právo.

### **2.2.2.4 ZÁSTAVA**

Podstatou zástavního práva je ručení dlužníka za splnění závazku zástavou. Dochází tak k omezení vlastnického práva na věci, avšak její zcizení není vyloučeno. Dle výpisu z katastru nemovitostí nevázne na oceňovaných nemovitých věcech zástavní právo.

### **2.2.2.5 JINÁ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že na nemovité věci byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX 1349/11-54 ze dne 12.03.2012. S přihlédnutím ke skutečnosti, že v dražbě veškerá zástavní práva zaniknou, není k této skutečnosti v rámci ocenění přihlíženo.

### 2.2.2.6 OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ, ÚZEMNÍ PLÁN

Ověřením v evidenci Katastru nemovitostí a na stavebním úřadě bylo zjištěno, že posuzované nemovité věci nejsou **mimo níže uvedených** dotčeny žádným závazkem ve smyslu dále uvedených zákonných omezení:

- **ochranná pásma:** energetických liniových a plošných staveb, telekomunikačních zařízení, dálnic a silnic, provozních ploch letišť s výškovým omezením, vysokorychlostních tratí, inundační území, obytných zón sídelních útvarů, přírodních léčivých lázní a léčivých zdrojů, hygienické ochrany,
- **geologická území:** bilancovaná výhradní ložiska a nevýhradní ložiska, ostatní nebilancovaná ložiska, chráněná ložisková území, dobývací prostory, poddolovaná území, území ohrožená sesuvem půdy,
- **jiná ochrana:** památková rezervace, ochranná pásma památkových rezervací, kulturní a národní kulturní památky, území se zákazem výškových staveb, historická jádra obcí se stanovenou výškovou regulací, území se zvláštním režimem, archeologické lokality, chráněné krajinné oblasti (CHKO), zvláště chráněná území (zák. 114/92 Sb.), přírodní parky (zák. č. 114), národní parky, ochranná pásma národních parků.

**Dle platného územního plánu města Černošice se posuzované nemovité věci nacházejí v současně zastavěném území v ploše BR-V/1 plochy bydlení původní vilová zástavba.** V územním plánu je severně od posuzovaných nemovitých věcí vymezena plocha územní rezervy pro podzemní část stavby přeložky komunikace II/115 (tunel).

### 2.2.2.7 STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Posuzované nemovité věci nejsou umístěny ve specifickém ochranném pásmu, ve kterém je dočasně nebo trvale omezena stavební činnost.

### 2.2.2.8 SOUSEDSKÁ PRÁVA

Posuzované nemovité věci jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace na ulici V Dubině. Z hlediska zajištění přístupu a příjezdu k nemovitým věcem tak nelze očekávat vznik vlastnických sporů.

### 2.2.2.9 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA PRÁVNÍ STABILITY

**Právní životnost** (doba od vzniku nemovité věci po její právní zánik): Právní životnost nemovitých věcí je omezena jejich fyzickou životností, znalec předpokládá další technickou životnost všech staveb 60 až 80 let. U pozemků je právní životnost neomezená.

**Právní odolnost** (kvalita vlastnických práv): S přihlédnutím k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitosti nestabilní. Po realizaci dražby v rámci exekuce a následném vypořádání vydražené ceny by vlastnictví souboru majetku mělo být stabilní.

## 2.2.3 EKONOMICKÉ URČENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 2.2.3.1 ANALÝZA UŽÍVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ, NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ

Posuzované nemovité věci jsou využívány jako atypická nadstandardní rodinná vila s nadstandardním příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty. Tento způsob využití je dle názoru znalce nejlepší a nejvyšší.



## 2.2.3.2 ANALÝZA TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ

### 2.2.3.2.1 OBECNÁ ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Česká republika je zemí, která má velmi otevřenou ekonomiku a je proto nutné předpokládat, že pozitivní i negativní dopady vlivem turbulence evropských a světových trhů se musí následně promítnout i do naší reálné ekonomiky, což se nutně následně projeví i ve vývoji realitního trhu.

Realitní trh není trhem homogenním, ale přísně lokálním. Ceny realit se tak mohou výrazně lišit s ohledem na lokalitu a přitom se věcně může jednat o téměř stejné nemovité věci. Poptávka po nemovitých věcech je závislá zejména od stavu ekonomiky jako celku, míře nezaměstnanosti od situace na finančním trhu. Místně pak zejména od ekonomické kulturně celospolečenské atraktivitě dané lokality. Proto je nutné věnovat pozornost jak makroekonomické situaci, tak rovněž ekonomické síle a atraktivitě daného regionu.

Po realizaci systémových změn v české ekonomice v důsledku společenských změn na počátku devadesátých let ceny nemovitostí s určitými výkyvy postupně rostly, zejména pak po roce 2000, a to v souvislosti s očekávaným vstupem ČR do EU, a v letech 2004 – 2008 v souvislosti s vysokými růsty světové ekonomiky. Tento dlouhodobý trend se v druhé polovině roku 2008 následkem propuknutí globální finanční a potažmo hospodářské krize zastavil a nastala hluboká korekce cen všech dlouhodobých aktiv. Negativní důsledky této krize se následně projeví v dluhové krizi rozvinutých zemí, což negativně ovlivnilo místní realitní trh včetně ČR. Za období od propuknutí krize do současnosti došlo k určité ekonomické stabilizaci, avšak nebyla přijata dlouhodobá systémová řešení dlouhodobých makroekonomických problémů v rozvinutých zemích (schopné rozpočty, nezaměstnanost, nízké růsty ekonomiky). V prvním pololetí roku 2011 došlo v Evropě k novým turbulencím a k výrazným poklesům některých národních ekonomik následkem problémů celého jižního křídla eurozóny, zejména Řecka, Španělska, Itálie a Portugalska. Po přechodném oživení tak nastala v důsledku výše uvedeného druhotná cenová korekce dlouhodobých aktiv. Rovněž poklesl růst ekonomik zejména v eurozóně mimo Německa, kde byl růst nízký, avšak stabilní. Dále docházelo k dalšímu prohlubování deficitu státních rozpočtů a růstu nezaměstnanosti v dotčených zemích EU. To vše mělo mimo jiné negativní dopad na celkovou poptávku po nemovitostech, ceny realit vesměs dále klesaly a optimismus investorů zůstal na nízké úrovni.

Tato finanční krize odhalila hlavní slabosti projektu jednotné měny, což podtrhuje fakt, že eurozóna není optimální měnovou unií a že jednotná měnová politika eurozóny nevyhovuje všem jejím členům, což bude neustále vytvářet pnutí mezi členy s rozdílnou produktivitou. K určité stabilizaci postupně docházelo až v průběhu roku 2013, kdy byla přijata opatření na stabilizaci eura, např. přijetím programu majícího za cíl pomoci zemím v rozpočtové oblasti, např. programu ESM. Určité zklidnění se rovněž projevilo v segmentu realitního trhu, kdy zejména v prvotřídních lokalitách byl opětovně nastartován růst cen. Největší vliv na obnovu důvěry měla politika kvantitativního uvolňování peněz do ekonomiky operacemi ECB na volném trhu, kdy tato centrální banka začala skupovat dluhopisy problémových zemí. Problém tak byl oddálen do budoucna. Systémově tak nebyly realizovány nutné reformy a vše se odehrává na institucionální úrovni a opatřeními z oblasti větší regulace, zdanění a v měnové oblasti.

Monetární expanze centrálních bank má za následek, že došlo k podstatnému nárůstu objemu měnové báze, což se mimo jiné projevilo v podpoře růstu cen finančních aktiv a realit. Výjimkou jsou ceny komodit, kde došlo k poklesu zejména u ropy. Nárůst cen realit se týká zejména nemovitých věcí investiční povahy bez rozdílu na zaměření.

V období nejbližších 1–2 let v důsledku finanční krize lze očekávat, že by mělo docházet na globálních trzích k vyššímu selektivnímu chování realitního trhu. Přijatá stimulační opatření vlád splnila svou prvotní úlohu zabránit zřetězení krize, avšak v důsledku přebytku likvidity na finančních trzích a nízké úrovně úrokových sazeb bude dříve či později docházet

k nárůstu inflace. To se pak může projevit ve zvýšené poptávce po nemovitostech jako jedné z forem ochrany před inflací.

V dalším období vedle růstu cen kvalitních nemovitých věcí, může rovněž docházet k poklesu cen realit zejména u nekvalitních projektů, které mají nevhodnou dislokaci, jsou energeticky náročné a obecně vykazují nižší užitnou hodnotu. U kvalitních nemovitostí lze očekávat zachování meziročních změn růstu cen, avšak na podstatně nižší úrovni než v letech 2004 - 2008. U méně kvalitních projektů, a to jak u rezidenčních, tak projektů výroby a logistiky, může docházet ke zjevnému nebo skrytému poklesu cen. V případě rezidenčního trhu by mohl poklesnout zájem developerů o pozemky, které se nacházejí mimo centra obcí a které budou vyžadovat velké náklady na jejich vybavenost a stálou dopravní obslužnost. U developerských projektů vykazujících známky kvality by se ceny při běžných korekcích reálné ekonomiky neměly v zásadě snižovat. Příčinou je skutečnost, že cenové rozdíly nemovitostí s porovnáním se zeměmi EU v kvalitních lokalitách jsou nadále velmi vysoké.

Je nutné vzít na zřetel, že tato stabilizace může být narušena, pokud by mělo dojít k dalšímu prohlubování finanční a rozpočtové krize v ohrožených státech eurozóny. Nestabilita se projeví i v naší ekonomice s ohledem na její otevřenost.

Obecně lze konstatovat, že v současnosti investují do realit ty subjekty, které jsou k tomuto bezprostředně nuceny okolnostmi. Výjimkou jsou investoři z top lokalit, tj. z míst jako město Praha, Brno, centra krajských měst, ve kterých dochází k opětovnému nárůstu počtu a objemu transakcí v oblasti nemovitostí, a to zejména v segmentu kancelářských, komerčních a logistických prostor.

Rozvolněná měnová politika centrálních bank má mimo jiné za následek, že dochází k stále vyšší koncentraci vlastnictví a to v celém světě včetně ČR má za následek větší majetkovou nerovnost. Vznikají tak skupiny osob, které jsou schopny vydat vysoké částky za některá exkluzivní aktiva, jako jsou vysoce nadstandardní vily, zámečky, velké byty v top lokalitách apod. Lze proto očekávat růst poptávky po realitách s nejvyššími standardy užitné hodnoty.

Vlivem recese dochází nyní k odstávkám výrobních provozů, zejména těch, které produkují výrobky a služby s nižší přidanou hodnotou a které mohou být převedeny do objektů s nižší technickou, energetickou a provozní náročností.

V souhrnu lze očekávat nárůst **poptávky po realitách**, které splňují vyšší standardy, nacházejí se v atraktivních místech s dobrou dostupností, bezpečností a polohou, s vysokou užitnou hodnotou, kvalitní architekturou a bez zatížení okolním prostředím včetně sousedských vztahů, přičemž cena nebude nereálně vysoce nastavená. Určitý negativní faktor, který bude působit proti tomuto trendu, je setrvávající vysoká nezaměstnanost a možný růst úrokových sazeb a cen komodit, zejména ropy, uhlí, oceli a neželezných kovů. Poptávka po nemovitostech nacházejících se v méně atraktivních lokalitách, resp. u těch, které nevyhovují současným nárokům užívání, by měla stagnovat. Jak u rezidenčních projektů, tak u projektů výroby a logistiky se s ohledem na současné oživení ekonomiky jako celku dá očekávat mírný růst.

Z provedené tržní analýzy je zřejmé, že ze střednědobých hledisek lze očekávat oživení realitního trhu v segmentu trhu, kde se střetává nabídka a poptávka po velmi kvalitních nemovitých věcech o vysokém standardu užitné hodnoty, s kvalitní architekturou, v top lokalitách a s designérsky kvalitním vnitřním vybavením.

#### 2.2.3.2.2 CHARAKTERISTIKA OKRESU PRAHA-ZÁPAD Z POHLEDU REALITNÍHO TRHU

Společně s okresem Praha-východ tvoří Praha-západ umělou hranici naší metropole. Zatímco na východě je ohraničen převážně hlavním městem, na jihu sousedí s Příbramskem a Benešovskem, na západě s Berounskem a Kladenskem a na severu s okresem Mělník. Celá Praha-západ má rozlohu jen 581 km<sup>2</sup>, což z ní dělá vůbec nejmenší okres ve Středočeském kraji (zaujímá pouze 5,3 % z jeho rozlohy). Většinu přitom zabírá zemědělská půda a lesy (dohromady téměř 86 %). Také vzhledem k tomu je hustota osídlení poměrně vysoká

a dosahuje 215 obyvatel na km<sup>2</sup>. Z tohoto hlediska tak Praha-západ patří mezi nejhustěji osídlené okresy Středočeského kraje. Do okresu patří celkem 79 obcí, z nichž 2 drží statut městysů a 9 z nich patří mezi města. Pro představu, mezi městyse patří Davle a Štěchovice, městy Prahy-západ jsou Černošice, Dobřichovice, Hostivice, Jílové u Prahy, Libčice nad Vltavou, Mníšek pod Brdy, Roztoky, Rudná a Řevnice.

Na území okresu Praha-západ probíhá v posledním desetiletí masivní suburbanizace, která se vyznačuje především čilou výstavbou rodinných domků. Do nich se hojně stěhuje pražské obyvatelstvo toužící po klidnějším a kvalitnějším bydlení poblíž přírody, které je ovšem stále v dosahu naší metropole. V důsledku toho zde v posledních letech došlo k výraznému nárůstu počtu obyvatel. Přesto je okres Praha-západ brán primárně jako rekreační oblast, kam znavení Pražané vyráží za odpočinkem a rozptýlením. Kolem řek Vltava, Berounka i Sázava jsou k vidění chalupářské kolonie a chráněná krajinná oblast Český kras. Z hlediska dnešního je území Prahy-západ velmi diferenciované a atributy jako občanská vybavenost spadají pod místně charakteristické vlastnosti, kdy každou obec je třeba zkoumat separátně, případně s odkazem na několik kilometrů vzdálené centrum, které je snadno dostupné vozem.

Obecně lze konstatovat, že lokalita Černošic z hlediska běžného bydlení zaujímá přední místo pro zájemce, kteří hledají poklidnější místo poblíž přírody a s dobrou dopravní dostupností do hlavního města. Vzhledem k poloze obce se tak mohou vyskytovat poptávky ze strany zájemců po objektech obdobného typu (vilových komplexech), které je svou kvalitou, charakterem a vysokým nadstandardem případně osloví. Tito zájemci pak budou ochotni a schopni za danou kvalitu nemovité věci nabídnout i vysoké finanční částky za její koupi.

### 2.2.3.3 MOŽNOSTI ALTERNATIVNÍHO VYUŽITÍ

Alternativní využití znalec pro účely tohoto ocenění vyloučil.

### 2.2.3.4 TYP NEMOVITÝCH VĚCÍ Z HLEDISKA EKONOM. STABILITY

**Ekonomická životnost** (doba ode dne možného používání do dne, kdy nemovitá věc nebude schopna vytvářet kladný čistý výnos, resp. dovolovala nemovitou věc užívat ve stavu, v jakém se k datu ocenění nacházela – stav going concern). Ekonomická životnost staveb byla stanovena na 30 let. Ekonomická životnost pozemků je neomezená.

**Morální životnost** (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání): Morální životnost byla stanovena shodně s ekonomickou životností na 30 let. U pozemků je neomezená.

**Ekonomická odolnost** (schopnost daného typu nemovité věci odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky): Znalci považují nemovité věci za méně stabilní.

### 2.2.4 TECHNICKÁ ŽIVOTNOST NEMOVITÝCH VĚCÍ

Další technická životnost nemovitých věcí byla odhadnuta 60 - 80 let za předpokladu, že na nemovitých věcech bude pravidelně prováděna údržba a opravy. Soubor majetku se nachází ve velmi strmém svahu, stavby jsou umístěny v různých výškových úrovních a často pod povrchem terénu, což s sebou přináší zvýšené riziko vzniku vad a poruch a současně klade zvýšené nároky na zajištění dostatečného větrání podzemních prostor.

### 2.2.5 ANALÝZA HODNOTOTVORNÝCH PARAMETRŮ MAJETKU

#### 2.2.5.1 SILNÉ STRÁNKY

- Poloha na konci ulice v klidné vilové čtvrti malého města Černošice,
- příznivá dojezdová vzdálenost do Prahy,
- krásný výhled do okolí,

- napojení na veškeré inženýrské sítě,
- dobrý stav většiny staveb,
- dostatečná kapacita parkování v garážích,
- vzájemné provozní propojení většiny objektů (s výjimkou strážního domku),
- zřízení výtahu zvyšuje uživatelský komfort,
- většina použitých stavebních materiálů, konstrukcí a vybavení stavby je nadstandardní kvality,
- objekty jsou vybaveny veškerými dostupnými technologickými zařízeními, jsou nadstandardně zabezpečeny (ozvučení, domácí telefony, VZT, klimatizace, elektricky ovládané předokenní rolety, EZS, EPS, kamerový systém, atd.),
- oddělení soukromých a relaxačních prostor (vila s vnitřním bazénem a relaxačním centrem) od části určené ke společenskému a sportovnímu vyžití (objekt klubu),
- odborně založená a pravidelně udržovaná okrasná zahrada se závlahovým systémem,
- elektrické vytápění terénního schodiště snižuje náročnost zimní údržby,
- poloha v těsné blízkosti lesa,
- celistvý vzhled zahrady zajišťuje použití střech s vegetačním povrchem,
- z vyjádření zástupce vlastníka vyplývá, že objekt je v zimním období temperován na +5° C, takže by nemělo docházet k poškození staveb mrazem.

#### 2.2.5.2 SLABÉ STRÁNKY

- Nemovité věci jsou umístěny ve velmi svažitém terénu, což mělo vliv na celkové konstrukční řešení a dispoziční uspořádání staveb – stavby jsou umístěny v různých výškových úrovních, velká část staveb je situována v podzemí, což přináší zvýšené riziko vzniku poruch a vad (netěsnost izolace proti zemní vlhkosti, zatékání střechami, apod.) a současně klade vysoké nároky na zabezpečení dostatečného větrání podzemních prostor,
- různé výškové úrovně stavby přinášejí menší pohodlí obyvatelům – ve vile je z tohoto důvodu instalován výtah,
- je zřejmé, že celé dispoziční a stavební řešení bylo na míru přizpůsobeno osobnímu vkusu vlastníků, který však nemusí vyhovovat zájemcům o koupi,
- náklady na provoz a údržbu tak rozsáhlého majetku budou pravděpodobně velmi vysoké,
- nemovité věci nejsou dlouhodobě užívány, což vede k rychlejšímu chátrání,
- příjezdové ulice k nemovitým věcem jsou svažité, což může zejména v zimním období způsobovat problémy s příjezdem.

#### 2.2.5.3 PŘÍLEŽITOSTI

- Provedení oprav poškozených staveb (vady a poruchy uvedeny v popisné části).

#### 2.2.5.4 HROZBY

- Počet potenciálních zájemců o koupi bude s vysokou pravděpodobností výrazně omezen.

#### 2.2.5.5 DLUHY A ZÁVADY NA OCEŇOVANÉM MAJETKU

K posuzovanému nemovitému majetku se váží následující dluhy (jednorázově odpočitatelné náklady):

##### **Technické dluhy**

Popis vad a poruch, které byly zjištěny při místním šetření, je uveden v odstavci 2.2.1 posudku. Náklady na odstranění technických dluhů budou odvozeny v kapitole 4.5 posudku.

##### **Ekologické dluhy**

Nebyly zjištěny.

**Právní dluhy**

Právní dluhy nebyly zjištěny, a to ani z listu vlastnictví, ani v rámci místního šetření či z předložené listinné dokumentace.

### 3. METODOLOGIE OCENĚNÍ

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní,
- životnost pozemků je prakticky neomezená,
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší,
- jsou nepřenosné,
- množství pozemků je omezené,
- jsou málo likvidní,
- mají velký vliv na své okolí.

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko,
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci,
- hůře se nelegálně zcizují,
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům,
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování.

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá,
- vysoké náklady na správu a údržbu,
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím,
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (staveb. úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady),
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy).

Obecně bývá tržní hodnota nemovitých věcí odhadována za pomoci těchto základních metod ocenění:

- a) majetkové metody ocenění, kdy je znalcem zjišťována **věcná hodnota nemovitých věcí - tzv. cena časová**. Tímto oceněním se zjistí náklady na pořízení jednotlivých staveb v cenové úrovni roku ocenění snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti.
- b) výnosové metody ocenění, kdy je znalcem zjišťována **výnosová hodnota nemovitých věcí**. Tímto oceněním je stanovena cena staveb a pozemků na základě výnosu z jejich případného pronájmu, a to s předpokladem dlouhodobého užívání – trvalé renty, nebo omezené doby užívání.
- c) porovnávací metoda ocenění, jsou případy, kdy je hodnota nemovitých věcí odvozována na základě porovnání s obdobnými (porovnatelnými) nemovitými věcmi, se kterými bylo v daném místě a čase obchodováno nebo které jsou v daném čase a místě nabízeny k prodeji.
- d) kombinované metody ocenění, kdy je aplikována kombinace výše uvedených modelů ocenění v závislosti od charakteru a konkrétní situace, v jaké se oceňovaný majetek nachází.

#### 3.1 SPECIFICKÉ PŘEDPOKLADY A CHARAKTER MAJETKU

V návaznosti na zadání jsou předmětem ocenění nemovité věci, zapsané na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Černošice. Ocenění je provedeno k datu 30.06.2015 podle stavu, v jakém se nemovité věci nacházely ke dni místního šetření, tj. k datu 25.02.2015.

## 3.2 VOLBA METODY OCENĚNÍ

Při zjištění **objektivizované tržní hodnoty** nemovitých věcí znalec aplikoval **metodu odborné rozvahy**, přičemž se opíral o dílčí výsledky **metody zjištění věcné hodnoty a metody porovnávací**. Pro ocenění pozemků aplikoval znalec metodu porovnávací.

Výnosový model ocenění znalec neaplikoval, jelikož vilové komplexy tohoto typu v dané lokalitě o specifických parametrech a při takovém standardu vybavení nejsou prioritně pořizovány či investory budovány s cílem pak daný komplex dlouhodobě pronajímat. Po přechodnou dobu a v určitých lokalitách se pronájem organizuje a týká se to rovněž vil nadstandardních, tyto vily však mají zpravidla univerzálnější charakter a vyšší flexibilitu využití. Zjištěná výnosová hodnota by nedávala reálný obraz o tržní hodnotě majetku.

### 3.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

**Věcná hodnota** (časová cena) nemovité věci je reprodukční cena, snižená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena nemovité věci je cena, za jakou by bylo možno nemovitou věc pořídit v místě v době ocenění.

Reprodukční cenu nemovitých věcí lze zjistit položkovým rozpočtem, metodou agregovaných položek, metodou technickohospodářských ukazatelů, dále pak nákladovým způsobem podle příslušných ustanovení vyhlášky.

**Reprodukční cena** posuzovaných nemovitých věcí bude zjištěna nákladovým způsobem podle příslušných ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

### 3.2.2 METODA POROVNÁVACÍ

Porovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek, např. druhu a účelu věcí, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, podmínek výroby apod. Specifická kritéria jsou u nemovitých věcí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je. Cílem porovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitých věcí v daném místě a čase zvolil přiměřené porovnávací objekty, v tomto případě stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, resp. stavební pozemky ve stávající zástavbě rodinnými domy, a nadstandardní vily s nadstandardním příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty.

### 3.2.3 SJEDNOCENÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ A ODBORNÁ ROZVAHA

**Metodu odborné rozvahy** znalec používá tehdy, pokud žádný ze standardně používaných oceňovacích modelů nedává uspokojivé výsledky. V zahraniční literatuře je tento proces označován jako „reconciliation“, v překladu znamená „usmíření, sblížení, sjednocení“, českým ekvivalentem je rekonciliace. Rekonciliace v rámci oceňování je dílčí fáze, v níž se odhadce snaží na základě dílčích indicií, naznačujících vyšší hodnoty jednak z pohledu nákladů na pořízení, jednak v závislosti na očekávaném užítku a jednak z porovnání s dosahovanými cenami podobných nemovitých věcí nalézt a konkretizovat vyšší hledané hodnoty. V rámci odborné rozvahy dochází k vyhodnocení silných a slabých stránek majetku, jeho klíčových hodnototvorných parametrů a jiných významných skutečností, jako je flexibilita užití, dynamika prostředí apod.

## 4. ODVOZENÍ OBJEKTIVIZOVANÉ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 4.1 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

Věcná hodnota staveb byla odvozena v oddíle č. 1 posudku.

V následující tabulce je uvedena rekapitulace zjištěných hodnot:

Rekapitulace reprodukčních cen a věcných hodnot		
Rodinný dům č.p. 166 s příslušenstvím		
Předmět ocenění	Reprodukční cena v Kč	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům	27 530 773,54	18 491 869,97
Spojovací koridor k výtahu a výtahová šachta	4 466 699,95	3 573 359,96
Garáže	4 768 702,83	4 053 397,41
Strážní domek	1 419 949,25	1 221 156,35
Přípojka splaškové kanalizace	90 629,12	70 489,52
Kanalizační šachta	57 100,00	44 411,24
Vodovodní přípojka	32 744,04	19 646,42
Přípojka elektro	9 235,80	5 541,48
Plynová přípojka	68 512,46	47 958,72
Regulátor plynu	6 807,00	4 084,20
Reteční nádrže	355 031,30	230 770,35
Kanalizace dešťová	348 355,68	294 165,47
Oplocení	1 192 756,58	858 784,74
Plotové dveře	120 000,00	86 400,00
Bazén venkovní	121 908,83	85 336,18
Venkovní schody	109 507,61	78 845,48
Kamenný obklad schodů včetně vytápění	705 740,00	508 132,80
Zpevněné plochy včetně vytápění	2 432 150,00	1 751 148,00
Opěrné zdi v terénu	193 137,28	139 058,84
Kamenný obklad opěrných zdí	445 775,00	320 958,00
Altán	147 485,00	106 189,20
Závlahový systém	775 959,10	341 422,00
Venkovní osvětlení	193 512,00	103 205,75
Kamerový systém	175 920,00	93 823,41
Rodinný dům č.p. 166 s příslušenstvím celkem	45 768 392,37	32 530 155,49
Objekt klubu s příslušenstvím		
Klub včetně podzemního skladu	14 978 430,00	12 881 449,80
Bazén pro psy	55 902,49	40 249,79
Venkovní hřiště	161 000,00	85 866,13
Opěrná zeď u hřiště	78 779,68	56 721,37
Kamenný obklad opěrné zdi	174 460,00	125 611,20
Objekt klubu s příslušenstvím celkem	15 448 572,17	13 189 898,29
Nemovitě věci celkem		
	61 216 964,54	45 720 053,78



## 4.2 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY ODBORNĚ ZALOŽENÉ ZAHRADY

Za účelem odvození věcné hodnoty odborně založené zahrady oslovil znalec zahradního architekta, který mu na základě předložených fotografií sdělil, že věcná hodnota obdobné zahrady ve svažitém terénu s obdobnou druhovou skladbou okrasných rostlin a s obdobou hustotou osázení, se může pohybovat v hodnotovém rozpětí od 3 500 Kč/m<sup>2</sup> až 4 000,00 Kč/m<sup>2</sup>. S přihlédnutím ke skutečnosti, že se zahrada nachází v prudkém svahu, lze předpokládat, že náklady na její založení byly vyšší než u zahrady v méně svažitém terénu. Znalec se proto přiklonil k horní hranici hodnotového rozpětí.

Zahrada se nachází na pozemku v GP č. 2205-21/2001 označeném parc.č. 179/1 o výměře 946 m<sup>2</sup> v druhu pozemku zahrada. Jelikož část pozemku je zastavěna venkovními úpravami (např. bazén, hřiště, opěrné zdi, schodiště, apod.), provedl znalec korekci výměry zahrady odborným odhadem - z plochy pozemku parc.č. 179/1 odečetl 20,00%. Plocha zahrady by tak měla činit 757 m<sup>2</sup>. Věcná hodnota odborně založené zahrady by měla činit:

3 028 000,00 Kč.

## 4.3 POZEMKY

### 4.3.1 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ Z REALITNÍ INZERCE

Za účelem odvození jednotkové hodnoty pozemků porovnáním provedl znalec šetření v realitní inzerci, přičemž shromáždil údaje o stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů, které byly k datu směrodatného ocenění nabízeny k prodeji ve srovnatelných lokalitách na území města Černošice. Z údajů z realitní inzerce, které tvoří přílohu č. 5 posudku, sestavil znalec následující tabulku:

Databáze údajů z realitní inzerce - pozemky pro výstavbu RD						
Pol.	Lokalita	IS	Požadovaná cena v Kč	Požadovaná cena v Kč po odpočtu provize RK	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup>
1	Černošice	IS v dosahu	6 165 000,00	6 165 000,00	1 233,00	5 000,00
2	Černošice	IS na hranici	5 400 000,00	5 103 000,00	1 232,00	4 142,05
3	Černošice	IS na hranici	5 520 000,00	5 216 400,00	1 380,00	3 780,00
4	Černošice	IS na hranici	5 390 000,00	5 390 000,00	1 100,00	4 900,00
5	Černošice	IS na pozemku	10 490 000,00	10 490 000,00	2 334,00	4 494,43
6	Černošice	IS na pozemku a v dosahu	3 200 000,00	3 024 000,00	802,00	3 770,57
7	Černošice	IS v místě	5 500 000,00	5 197 500,00	1 122,00	4 632,35
8	Černošice	IS na hranici	4 695 000,00	4 436 775,00	939,00	4 725,00
9	Černošice	IS na hranici, kanalizace 100m	8 992 500,00	8 992 500,00	1 635,00	5 500,00
Průměrná cena v Kč/m <sup>2</sup>						4 549,38
Průměrná cena po srážce 10,00% v Kč/m <sup>2</sup> - zdroj údajů realitní inzerce						4 094,44

U pozemků, u nichž bylo v nabídce uvedeno, že cena zahrnuje provizi realitní kanceláře, aplikoval znalec srážku ve výši 5,50 %. Obvyklá provize realitních kanceláří se pohybuje v rozpětí 4,00 až 7,00 %, znalec uplatnil srážku ve středu hodnotového intervalu.

Dlouhodobým porovnáváním cen, požadovaných v realitní inzerci, a cen, skutečně dosahovaných při prodeji nemovitých věcí bylo zjištěno, že skutečně sjednané ceny jsou o 10,00 až 15,00 % nižší než ceny požadované v realitní inzerci. Pro odvození jednotkové

hodnoty pozemků znalec aplikoval srážku ve výši 10,00 %. Odvozená jednotková hodnota stavebních pozemků, zjištěná porovnáním s využitím údajů z realitní inzerce, tak po zaokrouhlení na celé desetikoruny činí 4 090,00 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 ODVOZENÍ JEDNOTKOVÉ HODNOTY POZEMKŮ POMOCÍ ÚDAJŮ ČS COM

Česká společnost certifikovaných odhadců majetku zveřejňuje na svých webových stránkách údaje o skutečně sjednaných kupních cenách stavebních pozemků na území měst a obcí České republiky v členění podle katastrálních území. V obci a k.ú. Černošice se v únoru 2012 pohybovaly ceny stavebních pozemků v zástavbě rodinnými domy lepší kvality v rozpětí 3 500,00 až 5 000,00 Kč/m<sup>2</sup> (viz příloha č. 6 posudku). Tento údaj je nutné upravit na cenovou úroveň roku 2015. Ceny pozemků neustále mírně rostou. Hypoteční banka vydává tzv. HB index, pomocí kterého sleduje ceny vybraných druhů nemovitých věcí. HB index pro stavební pozemky v 1. Q roku 2012 činil 108,30, ve 4. Q 2014 119,40. Údaj pro 1. Q 2015 nebyl k datu vypracování znaleckého posudku k dispozici. Růst ceny stavebních pozemků ve sledovaném období tak činil 11,10 %. Jednotková cena stavebních pozemků v cenové úrovni roku 2015 by se tak měla po zaokrouhlení na celé desetikoruny pohybovat v rozpětí 3 890,00 až 5 560,00 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.3 ODVOZENÍ VÝSLEDNÉ TRŽNÍ HODNOTY STAVEBNÍCH POZEMKŮ ODBORNOU ROZVAHOU

Aplikací dvou porovnávacích modelů ocenění dospěl znalec k dílčím výsledkům, jejichž rekapitulace je uvedena v následující tabulce:

Rekapitulace dílčích výsledků ocenění		
Metoda porovnávací	Z RI	Z údajů ČS COM
Zjištěná hodnota v Kč/m <sup>2</sup>	4 090,00	3 890,00 - 5 560,00

Z porovnání dílčích výsledků ocenění je zřejmé, že jsou si velikostně blízké. Znalec proto odvodil výslednou jednotkou tržní hodnotu stavebních pozemků v intervalu dílčích výsledků ocenění ve výši 4 500,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Tržní hodnota stavebních pozemků pak byla odvozena v následující tabulce:

Parc.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	JTH v Kč/m <sup>2</sup>	TH v Kč
176	430,00	4 500,00	1 935 000,00
177	74,00	4 500,00	333 000,00
178/1	453,00	4 500,00	2 038 500,00
178/2	43,00	4 500,00	193 500,00
179	950,00	4 500,00	4 275 000,00
<b>Celkem</b>	<b>1 950,00</b>		<b>8 775 000,00</b>

#### 4.4 ODVOZENÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ JAKO CELKU POROVNÁNÍM

Za účelem odvození hodnoty nemovitých věcí jako celku porovnáním provedl znalec šetření v realitní inzerci, přičemž shromáždil údaje o nadstandardních vilách s nadstandardním příslušenstvím a pozemky, které byly k datu směrodatného ocenění nabízeny k prodeji na území města Černošice a ve srovnatelných lokalitách v okrese Praha-západ a Praha-východ. Z údajů z realitní inzerce, které tvoří přílohu č. 7 posudku, sestavil znalec následující tabulku:

Databáze údajů z realitní inzerce										
Pol.	Lokalita	Druh stavby	Požadovaná cena v Kč	Požadovaná cena v Kč po odpočtu provize RK	Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	Užitná plocha v m <sup>2</sup>	Plocha pozemku v m <sup>2</sup>	JC v Kč/m <sup>2</sup> ZP	JC v Kč/m <sup>2</sup> UP	JC v Kč/m <sup>2</sup> PP
1	Černošice	Reprezentativní vila	38 500 000	36 382 500	191	573	1 500	<b>190 484</b>	63 495	<b>24 255,</b>

2	Roztoky	Luxusní vila	33 750 000	33 750 000	433	468	1 249	77 945	72 115	27 022
3	Osnice	Luxusní rodinné sídlo	63 000 000	59 535 000	483	840	4 030	123 261	70 875	14 773
4	Průhonice	Luxusní rodinný dům	49 990 000	49 990 000	483	761	3 927	103 499	65 690	12 730
5	Choteč	Luxusní vila	55 510 000	52 456 950	452	900	3 604	116 055	58 286	14 555
6	Předboj	Luxusní vila	73 000 000	73 000 000	1 059	2 000	45 000	68 933	36 500	1 622
7	Říčany	Luxusní vila	39 000 000	39 000 000	Neuvedeno	890	4 369		43 820	8 927
Průměrná cena v Kč/m <sup>2</sup> ZP, UP, a PP								113 363	58 683	14 840
Průměrná cena v Kč/m <sup>2</sup> ZP, UP, a PP po vyloučení extrémních hodnot								114 277	66 092	14 019
Srážka ve výši 10,00% - zdroj údajů realitní inzerce								-11 427	-6 609	-1 402
Průměrná cena Kč/m <sup>2</sup> ZP, UP, a PP po vyloučení extrémních hodnot po srážce								102 845	59 483	12 617

Odvození hodnoty nemovitých věcí jako celku porovnáním na základě jednotlivých ukazatelů je uvedeno v následující tabulce:

Odvození hodnoty nemovitých věcí porovnáním			
Ukazatel	JH v Kč/m <sup>2</sup>	Výměra v m <sup>2</sup>	Hodnota v Kč
Zastavěná plocha dle GP 2205-21/2001	102 844,51	755,00	77 647 605,08
Užitná plocha	59 482,90	1 052,23	62 589 571,18
Plocha pozemku	12 617,39	1 950,00	24 603 915,14

Poznámky:

Do zastavěné plochy byla započítána zastavěná plocha všech staveb dle GP č. 2205-21/2001 s výjimkou zastavěné plochy objektu klubu, jehož hodnota je odvozena níže pomocí náhradní metodiky. Geometrický plán odpovídá skutečnému provedení staveb, jaké bylo při místním šetření.

Do užitné plochy byla započítána podlahová plocha všech staveb, zjištěná z projektové dokumentace, s výjimkou podlahové plochy objektu klubu, jehož hodnota je odvozena níže pomocí náhradní metodiky.

Celková plocha pozemků byla převzata z platné evidence katastru nemovitostí, protože dle GP č. 2205-21/2001 je celková plocha pozemků vyšší (změna výměry parcel dle § 26 odst. c). GP však doposud nebyl zapsán do katastru nemovitostí.

Z porovnání dílčích výsledků ocenění je zřejmé, že hodnoty zjištěné na základě zastavěné plochy a plochy užitné jsou si poměrně blízké, hodnota zjištěná na základě plochy pozemků je výrazně nižší. Hodnota odvozená na základě plochy pozemků je ovlivněna skutečností, že většina nemovitých věcí, zařazených do databáze, měla vyšší výměru pozemků než posuzovaný vilový komplex. Jednotková hodnota při vyšší výměře pozemků pak vychází nižší. Dle názoru znalce v daném případě vyjadřuje hodnotu posuzovaných nemovitých věcí hodnota zjištěná na základě zastavěné plochy a plochy užitné. Znalec odvodil hodnotu nemovitých věcí jako celku, zjištěnou porovnáním, v intervalu těchto dvou hodnot ve výši

**70 000 000,00 Kč.**

Všechny porovnávané nemovité věci měly obdobné standardy hlavní stavby a příslušenství (např. bazén, sauna, fitness, garáže, oborně založená zahrada, altánky, apod.). **Žádná z porovnávaných nemovitých věcí však nedisponovala samostatnou společenskou a sportovní částí (tzv. objekt klubu), proto je odvozená hodnota zjištěná porovnáním hodnotou hlavní stavby vily s veškerým příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty, avšak nezahrnuje hodnotu objektu klubu s příslušenstvím.** Objekt klubu dle názoru znalce zvyšuje uživatelský komfort posuzovaných nemovitých věcí jako celku. Se stavbami obdobného charakteru se prakticky neobchoduje. Nelze proto odvodit hodnotu stavby klubu porovnáním. Znalec proto v daném případě použije náhradní metodiku, přičemž využije poměr odvozené hodnoty posuzovaných nemovitých věcí zjištěné porovnáním (bez hodnoty objektu klubu) k jejich věcné hodnotě. Ze zjištěného poměru pak na základě věcné hodnoty objektu klubu odvodí jeho porovnávací hodnotu.

Odvození hodnoty stavby klubu náhradní metodikou			
Předmět ocenění	Věcná hodnota staveb s pozemky, resp. stavby bez pozemku v Kč	Hodnota zjištěná porovnáním v Kč	Poměr VH/HP
Hlavní stavba vily se všemi pozemky, příslušenstvím a trvalými porosty bez objektu klubu	44 333 155,49	70 000 000,00	0,63333

Objekt klubu (bez pozemku)	13 189 898,29	20 826 238,74	0,63333
----------------------------	---------------	---------------	---------

Výsledná hodnota posuzovaných nemovitých věcí pak byla odvozena jako součet hodnoty hlavní stavby s pozemky a příslušenstvím, zjištěné porovnáním, a hodnoty stavby klubu, zjištěné náhradní metodikou:

Odvození výsledné hodnoty porovnáním	
Předmět ocenění	Hodnota v Kč
Hlavní stavba se všemi pozemky, příslušenstvím a trvalými porosty	70 000 000,00
Objekt klubu	21 000 000,00
Celkem	91 000 000,00

#### 4.5 SJEDNOCENÍ DÍLČÍCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ ODBORNOU ROZVAHOU

Hledaná objektivizovaná tržní hodnota souboru nemovitého majetku byla znalcem odvozena odbornou rozvahou dílčích výsledků ocenění aplikací dvou oceňovacích metod – metody zjištění věcné hodnoty a metody porovnávací.

Výnosový model ocenění znalec neaplikoval, jelikož vilové komplexy tohoto typu v dané lokalitě o specifických parametrech a při takovém standardu vybavení nejsou prioritně investory pořizovány či budovány s cílem pak takový komplex dlouhodobě pronajímat. Případně zjišťovaná hodnota podle tohoto modelu ocenění by nedávala reálný obraz o tržní hodnotě majetku.

Rekapitulace dílčích výsledků ocenění, které znalec při odborné rozvaze použil, je uvedena v následující tabulce:

Rekapitulace dílčích výsledků ocenění				
Metoda ocenění	Věcná hodnota			Hodnota zj.porovnáním
Předmět ocenění	Stavby nákladově	VH trvalých porostů	Pozemky porovnáním	Stavby a pozemky
Zjištěná hodnota v Kč	45 720 053,78	3 028 000,00	8 775 000,00	91 000 000,00
Celkem	57 523 053,78			91 000 000,00

Z tabulky je zřejmé, že zjištěné výsledky ocenění se v závislosti od vybraných modelů ocenění velikostně významně liší. Příčinou je skutečnost, že každý z aplikovaných modelů ocenění vychází z odlišných principů.

Výsledek ohodnocení nemovitého majetku modelem ocenění založeným na bázi věcné hodnoty vyjadřuje její reprodukční hodnotu, která pak byla odhadcem korigována podle rozsahu a míry opotřebení objektů, a to na částku uvedenou v tabulce. Tato věcná hodnota v praxi často nevyjadřuje reálný ekonomický potenciál, jelikož nezkoumá aktuální ekonomické a funkční využití daného majetku, reprezentuje pouze částku, která vyjadřuje reprodukční náklady na pořízení souboru nemovitých věcí snižené o opotřebení. Libovolný investor přisuzuje této hodnotě význam, pokud by si musel pořídit takovouto nemovitost, přičemž by požadoval v zásadě shodné technické a objemové parametry.

Porovnávací model ocenění vychází z nabídkových cen nemovitých věcí obdobného charakteru. Znalci se nepodařilo získat údaje o skutečně realizovaných prodejkách majetku obdobného charakteru ve srovnatelné lokalitě v relevantním časovém období. Nevýhodou použití nabídkových cen je to, že údaje z realitní inzerce je nutné adjustovat v návaznosti na posuzovanou, resp. hodnocenou nemovitou věc. Výběrem většího počtu odpovídajících vzorků při správné aplikaci porovnávací metody pak dochází k vyšší objektivizaci výsledku ocenění.

Indikované hodnoty z výše aplikovaných modelů hodnocení jsou natolik rozdílné, že je nutné tyto výsledky dále před vlastním sjednocením okomentovat. Ze vzájemného porovnání výsledků je zřejmé, že zjištěná věcná hodnota nemovitých věcí je nižší než hodnota odvozená porovnávacím modelem ocenění. Příčinou je skutečnost, že z vilového komplexu při současném stavu majetku a stavu relevantního trhu je schopen vlastník čerpat významný

kladný ekonomický efekt. Ten lze obsahově definovat negativně, tj. jako **opak ekonomického nedostatku majetku** (viz definice ekonomického nedostatku uvedená v úvodní kapitole tohoto posudku). V praxi se u takových případů, kdy nemovitá věc vykazuje kladný rozdíl mezi tržní hodnotou majetku a věcnou hodnotou, také používá pojem goodwill dané nemovité věci. Jedná se o jistou analogii, jaká se vyskytuje při analýze tržních hodnot obchodních závodů (společností), kdy se vnitřně hodnotí podíl hmotných a nehmotných složek na celkové hodnotě závodu. Vzniklý rozdíl mezi tržní a účetní hodnotou závodu pak hodnotově podchycuje účetně nepodchycené nehmotné složky, které vlastní závod.

Velikostní kvantifikace podílu nehmotných složek nemovitého majetku na jeho celkové hodnotě je vyjádřena kladným rozdílem mezi hodnotou odvozenou porovnávacím způsobem a hodnotou věcnou. Obecně je nehmotná složka u nemovité věci zpravidla odrazem kvality lokality, vývoje a historie objektů, kvality architektonického řešení, kvality životního prostředí, kvality a dostupnosti služeb v daném místě, bezpečnosti v blízkém i širším okolí, dopravní obslužnosti, apod.

V daném případě znalec přisuzuje velikost kladného rozdílu mezi trhem indikovanou porovnávací a věcnou hodnotou zejména těmto nehmotným složkám: kvalitě lokality, kvalitativním parametrům staveb, dopravní obslužnosti, kvalitě a dostupnosti služeb a kulturního a sportovního využití.

V návaznosti na zjištěné výstupy je nutné sjednocením dílčích výsledků ocenění zjistit velikost objektivizované tržní hodnoty nemovitých věcí, a to za situace, kdy věcné parametry vily nemohou sloužit jako relevantní cenový parametr pro strategické rozhodování potenciálního zájemce o koupi.

Platí zásada, že vyšší cenu za koupi obdobného nemovitého majetku je vždy ochoten nabídnout takový zájemce (investor), který bude schopen využít jak technické a užitné parametry, tak rovněž i potenciál top lokality. Při tržním oceňování platí zásada, že objem vynaložených prostředků na vybudování je pro rozhodování zpravidla až druhořadý. Rozhodující je celkový přínos pro vlastníka, a to jak v rovině kvality a rozsahu věcných užitků, tak v daném případě rovněž přínosu emocionálního.

Proto při sjednocení je nutné hledat nejvyšší, nejlepší a nejpravděpodobnější využití, tj. co může být nejpravděpodobnějším předmětem sázky potenciálního zájemce o koupi vilového komplexu v době jeho rozhodování. Pokud bude předmětem sázky investora při koupi pouze objekt, který bude následně rekonstruovat a opravovat pro své vlastní specifické potřeby, bude se pravděpodobně přiklánět k věcné hodnotě majetku. Pokud bude schopen vilový komplex využít s danými parametry, bude se přiklánět více k hodnotě porovnávací.

Znalec se rozhodl, že výslednou tržní hodnotu oceňovaného vilového komplexu odvodí na základě dílčích výsledků ocenění a vyhodnocení silných a slabých stránek nemovitého majetku:

## **SILNÉ STRÁNKY**

- Poloha na konci ulice v klidné vilové čtvrti malého města Černošice,
- příznivá dojezdová vzdálenost do Prahy,
- krásný výhled do okolí,
- napojení na veškeré inženýrské sítě,
- dobrý stav většiny staveb,
- dostatečná kapacita parkování v garážích,
- vzájemné provozní propojení většiny objektů (s výjimkou strážního domku),
- zřízení výtahu zvyšuje uživatelský komfort,
- většina použitých stavebních materiálů, konstrukcí a vybavení stavby je nadstandardní kvality,
- objekty jsou vybaveny veškerými dostupnými technologickými zařízeními, jsou nadstandardně zabezpečeny (ozvučení, domácí telefony, VZT, klimatizace, elektricky

- ovládané předokenní rolety, EZS, EPS, kamerový systém, atd.),
- oddělení soukromých a relaxačních prostor (vila s vnitřním bazénem a relaxačním centrem) od části určené ke společenskému a sportovnímu vyžití (objekt klubu),
  - odborně založená a pravidelně udržovaná okrasná zahrada se závlahovým systémem,
  - elektrické vytápění terénního schodiště snižuje náročnost zimní údržby,
  - poloha v těsné blízkosti lesa,
  - celistvý vzhled zahrady zajišťuje použití střech s vegetačním povrchem,
  - z vyjádření zástupce vlastníka vyplývá, že objekt je v zimním období temperován na +5° C, takže by nemělo docházet k poškozování staveb mrazem.

### **SLABÉ STRÁNKY**

- Nemovité věci jsou umístěny ve velmi svažitém terénu, což mělo vliv na celkové konstrukční řešení a dispoziční uspořádání staveb – stavby jsou umístěny v různých výškových úrovních, velká část staveb je situována v podzemí, což přináší zvýšené riziko vzniku poruch a vad (netěsnost izolace proti zemní vlhkosti, zatékání střechami, apod.) a současně klade vysoké nároky na zabezpečení dostatečného větrání podzemních prostor,
- různé výškové úrovně staveb přinášejí menší pohodlí obyvatelům – ve vile je z tohoto důvodu instalován výtah,
- je zřejmé, že celé dispoziční a stavební řešení bylo na míru přizpůsobeno osobnímu vkusu vlastníků, který však nemusí vyhovovat zájemcům o koupi,
- náklady na provoz a údržbu tak rozsáhlého majetku budou pravděpodobně velmi vysoké,
- nemovité věci nejsou dlouhodobě užívány, což vede k rychlejšímu chátrání,
- příjezdové ulice k nemovitým věcem jsou svažité, což může zejména v zimním období způsobovat problémy s příjezdem.

Po vyhodnocení všech faktorů, ovlivňujících výslednou zpeněžitelnou hodnotu oceňovaného vilového komplexu, ji znalec odvodil v intervalu mezi výsledky věcného a porovnávacího modelu ocenění, přičemž se více přiklonil k výsledku ocenění modelem porovnávacím.

**Znalcem odvozená objektivizovaná tržní hodnota by měla činit:**

**85 000 000,00 Kč.**

## **4.6 URČENÍ NÁKLADŮ NA ODSTRANĚNÍ TECHNICKÝCH DLUHŮ (VAD A PORUCH) ODBORNÝM ODHADEM**

Znalec provedl vyčíslení všech technických dluhů odborným odhadem na základě empirického pravidla, podle něhož vlastník musí na zajištění řádné údržby každé nemovité věci pravidelně vynakládat určité výdaje. Deficit těchto výdajů, které nebyly vynaloženy, resp. rezervovány na větší opravy, za období, kdy soubor nemovitého majetku nebyl užíván, se bude rovnat celému objemu technických dluhů.

Náklady na opravy a údržbu se zpravidla pohybují v úrovni 0,50 až 1,50 % z reprodukční pořizovací ceny nemovitých věcí. V daném případě znalec považuje za přiměřenou sazbu ve výši 0,50 % až 1,00 %.

Reprodukční pořizovací cena všech staveb byla odvozena v oddíle č. 1 k posudku a činí 61 216 964,54 Kč.

Náklady na opravy a údržbu by se tak měly pohybovat v rozmezí 306 085,00 – 612 170,00 Kč/rok. Jelikož nemovité věci nejsou dlouhodobě užívány, jejich chátrání bude rychlejší. Znalec se proto přiklonil k vyšší částce v úrovni 610 000,00 Kč/rok (po zaokrouhlení na celé desetitisíce).

Znalci v rámci místního šetření vznesli na právní zástupce povinného dotaz, od kdy nemovité věci nejsou využívány – znalci tato informace nebyla poskytnuta. Znalci proto pro účely ocenění předpokládají, že nemovité věci nejsou užívány od roku 2005, kdy povinný opustil území České republiky, tedy po dobu 10 let.

Výše technických dluhů, váznoucích na posuzovaných nemovitých věcech, by tak měla činit 6 100 000,00 Kč.

#### 4.7 URČENÍ VÝSLEDNÉ OBJEKTIVIZOVANÉ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ S VÁZNOUCÍMI TECHNICKÝMI DLUHY

Odvození objektivizované tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí s váznoucími technickými dluhy je uvedeno v následující tabulce:

Odvození objektivizované tržní hodnoty s váznoucími technickými dluhy			
Objektivizovaná tržní hodnota nemovitých věcí bez závad	OTH	Kč	85 000 000,00
Náklady na odstranění technických dluhů	N	Kč	6 100 000,00
Objektivizovaná tržní hodnota s váznoucími technickými dluhy	OTH s TD	Kč	78 900 000,00

## 5. ZÁVĚR

Znalecký ústav Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o. byl ustanoven k vypracování znaleckého posudku, a to na základě Usnesení JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Konečného náměstí 2, 611 18, Brno, IČ 62240697, č.j. 006 EX 1349/11-137 ze dne 30.5.2013.

Úkolem znaleckého ústavu bylo:

1. Stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí a jejich příslušenství ve společném jmění povinného a manželky Kateřiny Krejčířové, zapsaných v katastru nemovitostí ČR ve vylučném vlastnictví Kateřiny Krejčířové, a to:

### POZEMKY

Parc.	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zp.využití	Zp.ochrany
176	430	Zast.pl. a nádvoří		
177	74	Zast.pl. a nádvoří		
178/1	453	Zahrada		Zem.pūd.fond
178/2	43	Zast.pl. a nádvoří		
179	950	Zahrada		Zem.pūd.fond

### STAVBY

Část obce, č. budovy	Zp.využití	Zp.ochrany	Na parc.
Černošice, č.p. 166	Bydlení		176
Bez č.p./č.e.	Garáž		177
Bez č.p./č.e.	Jiná stavba		178/2

Okres Praha-západ, obec Černošice, katastrální území Černošice, list vlastnictví 359

Vlastnické právo Krejčířová Kateřina, V Dubině 166, 252 28 Černošice

**Obvyklou cenu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku nebylo možné s ohledem na absenci dat o realizovaných prodejích obdobného majetku v dané lokalitě v relevantním časovém období zjistit. Znalci se proto s ohledem na zadání rozhodli odvodit objektivizovanou tržní hodnotu posuzovaných nemovitých věcí.**

**Objektivizovaná tržní hodnota nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 395 katastru nemovitostí pro obec a k.ú. Černošice, zjištěná k datu 25.02.2015, se všemi součástmi, příslušenstvím a trvalými porosty, po zohlednění váznoucích technických dluhů, by měla činit**

**78 900 000,00 Kč**

***Slovy Sedmdesátosmmilionůdevětsettisíckorunčeských.***

2. Ocenit jednotlivá práva a závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitostmi spojené.

**Z výpisu z katastru nemovitostí a z informací, poskytnutých zástupci povinného v rámci místního šetření, vyplývá, že na posuzovaném nemovitém majetku nevážnou věcná břemena, majetek nebyl k datu místního šetření předmětem pronájmu.**

V rámci místního šetření byly zjištěny technické dluhy (vady a poruchy), jejichž bližší popis je uveden v odstavci 2.2.1 posudku. Náklady na odstranění technických dluhů byly stanoveny odborným odhadem v odstavci 4.5 posudku a činí

**6 100 000,00 Kč**

***Slovy Šestmilionůstotisíckorunčeských.***

### Poznámka:

**Tyto náklady na odstranění technických dluhů již byly promítnuty ve výše odvozené objektivizované tržní hodnotě souboru majetku. Objektivizovaná tržní hodnota souboru**



**majetku bez váznoucích technických dluhů by měla činit 85 000 000,00 Kč.**

3. Pořídit alespoň 20 barevných fotografií oceňovaných nemovitostí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD) společně se znaleckým posudkem nebo na e-mail [podatelna@exekutorblazkova.cz](mailto:podatelna@exekutorblazkova.cz), a to ve lhůtě pro podání znaleckého posudku.

**Fotodokumentace na nosiči dat tvoří přílohu č. 9 posudku.**

V Ostravě dne 30.06.2015

Zpracovatelé:

Ing. Josef Pawlita

PhDr. Petr Pavliňák

Ing. Martin Kaděra

Ing. Martin Janek

Ing. Barbora Šebestíková

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. se sídlem Olbrachtova 27, 710 00 Ostrava jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR z 17. 12. 1999, č.j. 200/99-ODD pro tento rozsah činnosti v oboru ekonomika:

- ◆ oceňování movitého a nemovitého majetku, strojů, zařízení technologických celků, zásob,
- ◆ oceňování nehmotných aktiv know-how, obchodních známek, goodwillu podniku, průmyslových práv,
- ◆ oceňování pohledávek,
- ◆ oceňování cenných papírů, derivátů, majetkových účastí,
- ◆ oceňování podniku,
- ◆ posuzování podnikatelských záměrů, investic, výkonnosti podniků,
- ◆ posuzování transformačních projektů a ocenění majetku v souvislosti s přeměnami podnikatelských subjektů v návaznosti na zákon o přeměnách obchodních společností a družstev.

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým číslem 27/2015 znaleckého deníku znaleckého ústavu Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o.



V Ostravě dne 30.06.2015

Statutární zástupce znaleckého ústavu:  
Ing. Josef Pawlita

## **SEZNAM PŘÍLOH A ODDÍLŮ**

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395 obec a k.ú. Černošice

Příloha č. 2 - Mapa širších vztahů

Příloha č. 3 - Mapa umístění posuzovaných nemovitých věcí na území města Černošice

Příloha č. 4 - Vyjádření znalce PhDr. Petr Pavliňáka k uměleckým dílům a realizacím  
v architektuře

Příloha č. 5 - Databáze údajů z realitní inzerce – stavební pozemky pro výstavbu rodinných  
domů

Příloha č. 6 - Údaje o cenách stavebních pozemků ČS COM

Příloha č. 7 - Databáze údajů z realitní inzerce – vily s pozemky a příslušenstvím v okrese  
Praha – západ

Příloha č. 8 – GP č. 2205-21/2001

Příloha č. 9 – Fotodokumentace na datovém nosiči

Oddíl č. 1 – Zjištění věcné hodnoty staveb