

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5840-46/2022

o ceně (obvyklá, tržní hodnota) nemovitých věcí – **pozemek parc.č.st. 299, jehož součástí je rodinný dům č.p. 223, pozemek parc.č.st. 318, jehož součástí je objekt bez označení - garáž, pozemky parc.č. 219/6, 219/12, příslušenství** - nacházejících se v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, kraj Středočeský.

=====

Objednatel posudku: Utepov Dinmukhamed, Sadová 637, 252 43 Průhonice



Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., **podle stavu ke dni 10.05.2022** znalecký posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary
telefon: 603263718, 353561089
e-mail: mpolepil@seznam.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Posudek obsahuje včetně titulního listu 28 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 03.06.2022

A. Zadání

1. Účel posudku

Úkolem znalce je

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí (NV): pozemek parc.č.st. 299, jehož součástí je rodinný dům č.p. 223, pozemek parc.č.st. 318, jehož součástí je objekt bez označení - garáž, pozemky parc.č. 219/6, 219/12, příslušenství - nacházejících se v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, kraj Středočeský, pro účely prodeje“.

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č.st. 299, jehož součástí je rodinný dům č.p. 223, pozemek parc.č.st. 318, jehož součástí je objekt bez označení - garáž, pozemky parc.č. 219/6, 219/12, příslušenství

Adresa předmětu ocenění: Ke Hřišti 223
251 01 Čestlice

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ

Obec: Čestlice

Katastrální území: Čestlice

Počet obyvatel: 704

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1.379,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{800,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 223
2. Garáž
3. Ostatní
4. Pozemky
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Porosty

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.05.2022.

B. Výčet podkladů

1. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z kat. nemovitostí LV č. 497
- snímky pozemkové mapy
- informace vlastníka nemovitosti, informace o cenách staveb, použitých materiálech
- odborná literatura znalce, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, informace realitních kanceláří, databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO ČR, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí, cenové údaje KÚ, odborná literatura, cenová mapa (Octopus Pro)
- záznam znalce z vlastního průzkumu trhu
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „vyhl.“)
- Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuál.znění („zákon“)
- osobní prohlídka a zaměření znalcem dne 10.05.2022, posudek zpracován v cenové úrovni a ve stavu ke dni 10.05.2022
- záznam z místního šetření, fotodokumentace

C. Nález

1. Majetkoprávní vztahy, údaje vztahující se k ocenění, vlastnictví

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předložených LV a uvedených podkladů. Znalec provedl porovnání majetkoprávních vztahů dle všech předložených LV a skutečností, skutečnost ke dni ocenění posudku odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům, kolaudační rozhodnutí nepředloženo, dle vlastníků dům postaven a kolaudován v roce 2002, ocenění se provádí dle skutečnosti, v LV pro předmětné nemovitosti zapsáno omezení vlastnického práva, jedná se o celé vlastnictví předmětu ocenění (LV 497), vše ve funkčním celku.

Předmětem ocenění jsou stavby – rodinný dům č.p. 223 na p.p.č. st. 299, garáž na p.p.č. st. 318, příslušenství, porosty, a pozemky na LV 497, vše dle skutečnosti.

Dům ke dni ocenění využíván, nemovité věci v souladu s ÚP obce.

Pro účely vyhl. ocenění nákladovým způsobem.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN. Nebyl umožněn vstup do interiérů domu č.p. 223.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost tvoří funkční celek.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 2002	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 218/13		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input checked="" type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
218/13	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Čestlice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Vlastníkem předmětu ocenění dle části A listu vlastnictví je ke dni ocenění:

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 497				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0209 Praha-východ	
Obec:	538141 Čestlice	Katastrální území:	623440 Čestlice	
Ulice:	Ke Hřišti	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 0000000000	Uteпов Dinmukhamed	Sadová 637, 25243 Průhonice	1 / 1
Stavby				
stavba je součástí pozemku				
část obce Čestlice	Rodinný dům č.p. 223		na pozemku p.č. st. 299	ANO
část obce Čestlice	Garáž, objekt bez označení		na pozemku p.č. st. 318	ANO
Pozemky				
299	Stavební parcela	Parcela KN	229 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

318	Stavební parcela	Parcela KN	67 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
219/6	Pozemková parcela	Parcela KN	367 m ²	zahrada
219/12	Pozemková parcela	Parcela KN	33 m ²	zahrada

2. Celkový popis nemovitosti, technický popis

Předmětné nemovitosti se nalézají na okraji obce Čestlice, v ulici Ke Hřišti, v rezidenční části obce, v zástavbě obdobných nemovitostí, na rovném terénu. Jsou napojeny na veř. inž. sítě - elektro, vodovod a kanalizaci, plyn. Nemovitosti sestávají z objektu bydlení, pozemku a venkovních úprav, porostů.

místopisy: Čestlice je obec v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi šestnáct kilometrů jihovýchodně od centra Prahy a šest kilometrů západně od města Říčany. Žije zde 700 obyvatel. Většinu zastavěné rozlohy obce zabírá Obchodní a zábavní zóna Čestlice ležící u dálnice D1. V současné době místním obyvatelům slouží velmi dobrá občanská vybavenost, kterou podporuje pošta, vodovod, plynovod, kanalizace, obvodní oddělení policie, knihovna, základní škola, sportovní hřiště, tělocvična, lékárna a další prvky. Díky své výhodné poloze, v blízkosti několika přírodních parků a hlavního města, se obec v současnosti dynamicky rozvíjí a je vyhledávaným místem pro bydlení i chalupaření. Zdejší zdravé životní prostředí přímo vybízí k odpočinku a relaxaci. Ke kulturnímu, sportovnímu i společenskému životu přispívají místní organizace, ke kterým se řadí Sbor dobrovolných hasičů či Tělovýchovná jednota Sokol Čestlice. Pravidelně se konají různé akce, které jsou pořádány za přispění místního obecního úřadu.

Zhodnocení polohy :

Poloha vhodná pro bydlení s dostupným kompletním občanským vybavením.

Objekt č.p. 223

Jedná se o patrový, podsklepený atypický objekt zděné konstrukce, s podkrovím, stanová střecha, na rovném terénu, samostatně stojící, s přistavěnou garáží.

V přízemí je vchod, chodba, společenská část a „provozní“ část domu: garáž, technická místnost, prádelna, pracovna, bazén se zázemím a koupelnou, obývací pokoj, kuchyň, spíž, v patře je klidová a soukromá zóna: 4 pokoje s koupelnami a balkony, terasa nad garáží, v podkroví je společenská místnost – herna (kulečnick, deskové hry, odpočinek, bar).

Svým účelem, zápisem v KN, dispozicí a stavebně technickým uspořádáním se pro účely ocenění jedná o rodinný dům.

Stavební povolení nepředloženo, objekt zapsán v KN, dům postaven a kolaudován v 2002, splňuje beze zbytku náročnou požadavky na dnešní bydlení, technický stav odpovídá výborné údržbě, použité moderní technologii výstavby v době vzniku, znalec při výpočtu věcné ceny zařazuje konstrukce a vybavení jako standardní a nadstandardní – viz výpočet.

Podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení – viz část „Ocenění“ – věcná cena.

Výměry pro ocenění : část viz část „Ocenění“ – věcná cena

Výčet místností

Název podlaží				
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha	
1.NP				
vstup	27,75 m ²	1,00	27,75m ²	
zádveří	11,40 m ²	1,00	11,40m ²	
chodba	16,80 m ²	1,00	16,80m ²	
prádelna	3,40 m ²	1,00	3,40m ²	
koupelna	5,70 m ²	1,00	5,70m ²	
pracovna	13,40 m ²	1,00	13,40m ²	
koupelna (sprcha, WC, umyvadlo)	3,50 m ²	1,00	3,50m ²	
bazén	88,00 m ²	1,00	88,00m ²	
spíž	3,50 m ²	1,00	3,50m ²	
kuchyň	10,26 m ²	1,00	10,26m ²	
obývací pokoj	51,24 m ²	1,00	51,24m ²	

schodiště	5,70 m ²	1,00	5,70m ²
chodbička	2,40 m ²	1,00	2,40m ²
garáž	31,80 m ²	0,00	0,00m ²
1.NP - celkem	274,85 m²		243,05 m²
2.NP			
galerie	12,89 m ²	1,00	12,89m ²
pokoj	19,80 m ²	1,00	19,80m ²
koupelna	7,00 m ²	1,00	7,00m ²
balkon	4,00 m ²	0,50	2,00m ²
ložnice	42,45 m ²	1,00	42,45m ²
balkon	6,00 m ²	0,50	3,00m ²
terasa	37,80 m ²	0,50	18,90m ²
pokoj	28,80 m ²	1,00	28,80m ²
balkon	1,90 m ²	0,50	0,95m ²
balkon	4,00 m ²	0,50	2,00m ²
pokoj	21,15 m ²	1,00	21,15m ²
balkon	4,20 m ²	0,50	2,10m ²
koupelna	5,00 m ²	1,00	5,00m ²
koupelna	10,00 m ²	1,00	10,00m ²
2.NP - celkem	204,99 m²		176,04 m²
3.NP			
schody	9,51 m ²	1,00	9,51m ²
herna, spol.místnost	62,10 m ²	1,00	62,10m ²
3.NP - celkem	71,61 m²		71,61 m²

Příslušenství, venkovní úpravy, porosty (LV 497) – viz část „Ocenění“

Pozemky

ve stavebně rostlé části obce, přístupné po zpevněných komunikacích, v místě možnost napojení na veř. sítě – elektro, voda, kanalizace, plyn. Pozemek do roviny upravený, s běžnými zakládacími podmínkami, není deklarována ochrana přírody, všechny pozemky tvoří funkční celek se stavebním pozemkem (pro účely vyhlášky - §4, odst. 1, i pro účely určení obvyklé ceny).

D. Posudek

Zjištěná cena staveb a pozemků, věcná a reprodukční cena staveb

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - v této cenové kategorii	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,237}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,071$

1. Rodinný dům č.p. 223

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$7,23*13,77+(7,23+2,70)/2*1,50+6,10*12,90+(5,10+2,38)/2*1,50+0,70*7,50 =$	196,55
2.NP	$13,70*14,85 =$	203,45
3.NP	$8,30*8,60 =$	71,38
		471,38 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	pro celý objekt	$(7,23*13,77+(7,23+2,70)/2*1,50+6,10*12,90+(5,10+2,38)/2*1,50+0,70*7,50)*3,40+13,70*14,85*2,80+8,30*8,60*3,20/3 =$
		1.314,07
Obestavěný prostor - celkem:		1.314,07 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	N	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	N	100
3. Stropy	keramické	N	100
4. Střecha	dř.krov vázaný	N	100
5. Krytina	břidlice	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	N	100
8. Fasádní omítky	ETICS	N	100
9. Vnější obklady	umělý kámen, sokl marmolit	N	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	dřevěné	N	100

12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	N	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, masiv	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	N	100
16. Vytápění	út na plyn, podlahové	N	100
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
18. Bleskosvod	ano	N	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	N	100
20. Zdroj teplé vody	zásobník	N	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	N	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	N	100
23. Vybavení kuchyně	sporák, linka	N	100
24. Vnitřní vybavení	zařizovací předměty (umyvadlo, sprcha, WC, vana, bidet)	N	100
25. Záchod	splachovací	N	100
26. Ostatní	bazénová technologie, WiFi, sl., odvětrání, zabezpeč.systém	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Zdivo	N	22,30	100	1,54	34,34
3. Stropy	N	8,40	100	1,54	12,94
4. Střecha	N	5,20	100	1,54	8,01
5. Krytina	N	3,20	100	1,54	4,93
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky	N	6,20	100	1,54	9,55
8. Fasádní omítky	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnější obklady	N	0,40	100	1,54	0,62
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	N	2,40	100	1,54	3,70
12. Dveře	N	3,30	100	1,54	5,08
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Vytápění	N	4,40	100	1,54	6,78
17. Elektroinstalace	N	4,10	100	1,54	6,31
18. Bleskosvod	N	0,60	100	1,54	0,92
19. Rozvod vody	N	3,00	100	1,54	4,62
20. Zdroj teplé vody	N	1,80	100	1,54	2,77
21. Instalace plynu	N	0,50	100	1,54	0,77
22. Kanalizace	N	2,80	100	1,54	4,31
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	5,10	100	1,54	7,85
25. Záchod	N	0,40	100	1,54	0,62
26. Ostatní	N	3,60	100	1,54	5,54
Součet upravených objemových podílů					153,99
Koeficient vybavení K ₄ :					1,5399

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1.975,00
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,5399
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6.773,83
Plná cena: 1.314,07 m ³ * 6.773,83 Kč/m ³	=	8.901.286,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)

*	0,800
=	7.121.029,43 Kč
*	1,071
=	7.626.622,52 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Rodinný dům č.p. 223 - zjištěná cena

= **7.626.622,52 Kč**

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (6,30+7,30)/2*6,40 =	43,52	3,00 m
	43,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	pro celý objekt (6,30+7,30)/2*6,40*3,30 =	143,62
	Obestavěný prostor - celkem:	143,62 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
------------	-----------	---------------------	----------

1. Základy	betonové pasy	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	N	100
3. Stropy	keramické	N	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka, dlažba	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úpravy povrchů	omítky vápenné	N	100
8. Dveře	plastové	N	100
9. Okna	plastová	N	100
10. Vrata	sekční na dálkové ovládání	N	100
11. Podlahy	dlažba	N	100
12. Elektroinstalace	světelná	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	6,20	100	1,54	9,55
2. Obvodové stěny	N	30,10	100	1,54	46,35
3. Stropy	N	26,20	100	1,54	40,35
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	N	5,70	100	1,54	8,78
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100	1,54	4,47
7. Úpravy povrchů	N	4,80	100	1,54	7,39
8. Dveře	N	2,70	100	1,54	4,16
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47
11. Podlahy	N	7,20	100	1,54	11,09
12. Elektroinstalace	N	6,00	100	1,54	9,24
Součet upravených objemových podílů					154,01
Koeficient vybavení K ₄ :					1,5401

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1.375,00
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,5401
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4.165,82
Plná cena: 143,62 m ³ * 4.165,82 Kč/m ³	=	598.295,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 100 = 20,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	478.636,06 Kč
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	=	512.619,22 Kč

Garáž - zjištěná cena = **512.619,22 Kč**

3. Ostatní

oplocení, přípojky, zpevněné plochy, zahr.architektura

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům č.p. 223	7.626.622,52 Kč
Garáž	512.619,22 Kč
Celkem	8.139.241,74 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 8.139.241,74
5,00 % z ceny staveb * 0,0500

Ostatní - zjištěná cena = **406.962,09 Kč**

4. Pozemky

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,071 = 1,071$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	800,00	1,071		856,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	219/12	33	856,80	28.274,40
§ 4 odst. 1	zahrada	219/6	367	856,80	314.445,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 318	67	856,80	57.405,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 299	229	856,80	196.207,20
Stavební pozemky - celkem			696		596.332,80

4.2. Prosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	596.332,80
Celková výměra pozemku	m ²	696,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	51.408,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>4.369,68</u>
Prosty - zjištěná cena celkem	=	4.369,68 Kč
Pozemky - rekapitulace		
4.1. Pozemky:		<u>596.332,80 Kč</u>
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	600.702,48 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Rodinný dům č.p. 223	8.901.286,79 Kč	7.121.029,43 Kč
2. Garáž	598.295,07 Kč	478.636,06 Kč
3. Ostatní	379.983,27 Kč	379.983,27 Kč
Celkem:	<u>9.879.565,13 Kč</u>	<u>7.979.648,76 Kč</u>

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům č.p. 223	7.626.622,50 Kč
2. Garáž	512.619,20 Kč
3. Ostatní	406.962,10 Kč
4. Pozemky	600.702,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **9.146.906,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **9.146.910,00 Kč**

slovy: Devětmilionůjednostočtyřicetšesttisícdevětsetdeset Kč

Obvyklá cena, tržní hodnota

Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst.1 z.č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pokud dobře porozumíme oné textaci zákona, zjistíme, že pro většinu vlastníků nemovitého majetku zákon hledá objektivnější možnosti pro odhad majetkových hodnot a to zpravidla někým, kdo není přímo součástí zamýšlené obchodní transakce. Tím je nepochybně profesionál odhadce - znalec. Na tomto místě je třeba upozornit, že neexistuje žádný, byť sebesložitější vzorec, který dojde k jediné nezaměnitelné číselné hodnotě, kterou strany obchodu musí přijmout při koupi a prodeji.

Proto ani odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemůže postupovat jinak, než zvažovat a vážit vše co do ceny vstupuje vyjma těch entit, které zákon vylučuje. Tím co tedy obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu vytváří, jsou popsateľné cenotvorné faktory, které vzájemným působením vytváří onu synergii, která je ve výsledku vyjádřena číselnou hodnotou příslušné měny, tedy českých korun. To znamená, že uvedená cenová hladina je tím určujícím směrem, který má právo vstoupit do obchodního vyjednávání.

Aktuální tržní situace k typu oceňované nemovitosti, analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění užívané, obchodovatelné v daných podmínkách (viz charakteristika) a v podmínkách současného trhu s podobnými nemovitostmi. Tento druh nemovitostí se běžně neobchoduje v lokalitě a regionu.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které jsou typické – tedy bydlení, zánovní stavba, nadstandardní provedení a vybavení, velikost. Subsegment je charakteristický především tím, pro co je ve své době vybudován a užíván a k čemu je ho možné užívat nyní – viz polohová a komerční analýza.

Uvedené charakteristiky je tedy možno vyhodnocovat jako cenotvorné faktory. Analýza tedy zohledňuje výsledky jak polohové, tak i technické analýzy. Všechny tyto výsledky jsou pak v závěru shrnuty a dovedeny do synergického závěru obvyklého cenového rozpětí, které je podloženo analýzou dat v databázi znalce.

Je mimo pochybnost, že obvyklá cena, lépe řečeno obvyklé cenové rozpětí je dáno jednak cenotvornými faktory, které jsou popsány výše a svým základem odpovídají dikci zákona platného v ČR, dále pak nabídkou a poptávkou.

Daná nemovitost působí v segmentu trhu, který je dán opět územními faktory a postavením na trhu s těmito nemovitostmi.

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost :

Silné stránky:

poloha – rezidenční, klidná, řídká zástavba, jedna z nejatraktivnějších rezidenčních čtvrtí u Prahy

výborný technický stav, nadstandardní provedení a vybavení, vnitřní bazén

poptávka po NV obecně, a tím zvyšující se ceny

Slabé stránky:

objekt vyšší cen.relace – méně potencionálních kupců, omezená možnost získání hypotéky (např.)

menší pozemek

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat, že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn. objektivně pro každého logicky doložitelná.

(Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní, komerční a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na substitučních principech, který je v současné praxi celkem ustálený na třech základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách :

- na bázi porovnávání

- na bázi věcné ceny

- na bázi ceny zjištěné

- na bázi konečné analýzy

jejichž výsledky v číselné podobě jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp. hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

Znalec záměrně volí všechny výše uvedené postupy (i když některé nemusí mít dostatečnou vypovídací schopnost o obvyklé hodnotě, resp. tržní hodnotě) z toho důvodu, aby transparentně vytvořil celkový náhled na výslednou objektivní obvyklou hodnotu nemovitosti, ale také především na komplexní náhled, tvorbu a postup zjištění této obvyklé hodnoty.

NV zapsané na LV 497 jsou vzájemně provozně propojené, tvoří funkční celek, vzájemně se doplňují, v praxi to znamená, že oceňované NV jsou obchodovatelné pouze jako celek.

Odhad obvyklé hodnoty, resp. tržní hodnoty předmětu ocenění porovnáním


Jako neobjektivnější (avšak složitě zjistitelné) se jeví odhad obvyklé hodnoty porovnáním s výrazným využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto obchody skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifickou lokalitu, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a z databáze cen nemovitostí a nájmu, cenových údajů KÚ. Zjištění cen porovnáním je velice obtížné, dáno specifickostí trhu s tímto druhem nemovitostí, resp. jeho absencí. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, jsou v konečné podobě výsledky reálné a objektivní, porovnání by mělo probíhat ve stejných nebo podobných!! podmínkách segmentu trhu a územní oblasti v nichž nemovitost působí – shrnuto – musí být srovnatelná, proto v přehledu jsou uvedeny pouze podobné nemovitosti, umístěné v regionu, bez snahy podrobného! (ani to není prakticky možné) srovnání, ukazují nám spíše vývojový trend a cenovou hladinu nemovitostí, a řídkou existenci nabídek těchto nemovitostí.

Subsegment podobných objektů nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci, nicméně vzorky nám ukazují a směřují nás k ceně za m2 užitné plochy v lokalitě a tento údaj, byť orientační a pouze trendový, naznačuje rozmezí cen nemovitých věcí, a dále v podobných nejbližších lokalitách, databáze znalce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Samozřejmě, že znalcová databáze se neustále doplňuje o nové případy a co je nejdůležitější pomocí zpětné vazby na zpracovaná ocenění a znalecké posudky jsou doplňovány informace o vlastní realizaci prodeje, znalost prostředí.



Vždyť i zdánlivě nereálná představa vlastníka o hodnotě svého majetku nám udává nakolik si svou „obchodní známku“ cení, odborníci (např. znalci) toto analyzují, korigují a konfrontují s realitou, ostatními výsledky a porovnávají v širších souvislostech, dále se pro tento specifický subsegment informační zdroje tak jak je vyjmenováváme výše, podrobují statistickým procedurám, které dávají odpověď na základní otázku - totiž na to, do jaké míry je vyanalizovaná číselná hodnota spolehlivá. V našem případě pracujeme s úrovní pravděpodobnosti na hladině 95 %, další rozdíly korigovány koeficienty. Výsledkem je relativně objektivní a střizlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi.

Dle cenových údajů KN a dalších zdrojů byly zjištěny uskutečněné prodeje podobných NV v lokalitě.

Porovnávací hodnota

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Lesní, Průhonice	315,00	1 168		55 000 000	174 603	0,73	127 460
<p>Prodej vily, Lesní, Průhonice, Exkluzivně nabízíme skvěle řešenou novostavbu v prestižní lokalitě Průhonic. Jedná se o autorské dílo známého a úspěšného architekta, které nabízí do podrobností promyšlený interiér o dispozicích 7+1, zasazený do velkorysého pozemku poskytujícího potřebné soukromí. Nachází se na konci slepé ulice, přímo u privátního vchodu do Průhonického parku. Na velkorysý obývací pokoj navazuje jídelna, v přízemí vily dále naleznete kuchyni se samostatnou spíží a vstupní halu, ze které je snadný přístup do koupelny, samostatného WC a šatny. Přímo z obývacího pokoje je vstup na krytou terasu, na opačné straně domu naleznete rozlehlou dvojgaráž. V patře vily se nacházejí hlavní ložnice s pávbým výhledem na jezírko v Průhonickém parku, 3 pokoje, pracovna a 2 koupelny. Celková užitná plocha vily je 235 m², na pozemku o celkové rozloze 1.168 m² ještě naleznete krytý venkovní bazén, garáž pro 2 automobily (36 m²), připravené parkovací místo pro motocykl, a samostatně stojící sklad. Přímo na pozemku je (kromě garáže) možnost zaparkovat další 4 automobily, na komunikaci před vilou je dále možnost parkování dalších 3 vozů. Nemovitost je vybudována s využitím stavebního systému VELOX, který poskytuje fantastickou pevnost a odolnost výsledné stavby, a také skvělé tepelné izolační vlastnosti - tato konkrétní vila je na vnějších pláštích zateplena 25 cm silnou izolační vrstvou, střecha pak dokonce izolační vrstvou o síle 40 cm! Při stavbě byly využity pouze prémiové materiály. Celý objekt má komfortní podlahové vytápění, které je napojeno na moderní kondenzační kotel. Celý komplex poskytuje možnost zařízení komfortního bydlení i luxusního sídla firmy - rozlehlý pozemek a jeho neuvěřitelná poloha vám zajistí soukromí,</p>							

<p>bezkonkurenční okolí Průhonického parku a zároveň žádanou blízkost hlavního města. Osobní prohlídka vás přesvědčí o tom, jaké skvělé možnosti vám tato exkluzivní nemovitost poskytne.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,90; Celkový stav - novostavba - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Velikost objektu - menší objekt 0,9; Celkový stav - novostavba 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - větší pozemek 0,95;</p>						
Nad Mlýnským Rybníkem, Dobřejšovice	211,00	1 451	24 990 000	118 436	0,81	95 933
<p>Prodej rodinného domu, Nad mlýnským Rybníkem, Dobřejšovice, Rodinný dům Oxford je řešen jako samostatně stojící dům, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Kolaudace domu 2010. Poloha pozemku je v místě výjimečná, na okraji obytné zóny s výhledem do okolní bio-zóny, jeden přímý soused, velké rozestupy mezi domy, příjezdová cesta, před dvou garáží o výměře 33m² je vlastní prostor pro parking, údržbu vozidel, stání návštěv a je součástí obecní komunikace, privátní příjezd. Zahrada orientovaná na JV, JZ a do bezprostřední volné zeleně a háje, nabízí pobytovou plochu, okrasnou, odpočinkovou a zónu ovocných stromů a zahrádky. Pravidelně udržovaná, aut. závlaha trávníku a záhonů. Plochu a výměrami místností, patří rodinný dům mezi větší domy. S 5-ti místnostmi, samostatnou kuchyní a jídelní halou, zázemím a garáží pro dvě osobní auta nabízí i řadu dispozičních řešení v kombinaci s vyšší sv. výškou stropů, zejména ve 2NP. Vstup do objektu je umístěn do střední části, kde se přes zádveří, předsňi a toaletu vstupuje do haly – jídelny. V pravé části půdorysu je hala propojená na kuchyň s tech. místností (případně možné adaptovat na pracovní či úklidovou místnost nebo místnost na domácí práce) a na druhou stranu s obývacím pokojem. Obývací prostor, jídelna a kuchyň má téměř 60m². Chodba je propojena na dvou garáž. Možnou nevýhodou nebo příležitostí pro nápad je neexistence spodní koupelny. V podkroví jsou z galerie přístupné 3 ložnice (18, 19,5 a 30m²) a samostatná velká koupelna, která nabízí mnoho moderních řešení. Galerie nabízí místo pro řešení šatny nebo druhé koupelny. Půda nabízí částečně úložný prostor. Zdroj vytápění plynový kotel v kombinaci s podlahovým topením v 1.NP, ve 2.NP deskové radiátory (kotel se zásobníkem TUV), EZS, příprava pro krb (komin), dřevěná okna. Dům s cihelných bloků tl. 44 (bez zateplení), střecha keramická taška, sedlová, krov, strop nad 2NP nepochozí (částečně). Kanalizace tlaková, vodovod, elektro a plyn veřejný. Komunikace ve vlastnictví obce.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší - koeficient 0,90; Celkový stav - novější - koeficient 0,95;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Velikost objektu - menší 0,9; Celkový stav - novější 0,95;</p>						
Ke Školce, Průhonice	426,00	461	85 000 000	199 531	0,77	153 639
<p>Prodej vily, Průhonice, Luxusní dvoupodlažní designová vila 6kk (426m²) s bazénem, monolitické betonové konstrukce s nadčasovou architekturou s promyšleným systémem teras na jedinečném místě, prosluněném pozemku navozující maximální pocit soukromí s unikátními a dechberoucími, romantickými výhledy na Průhonický zámek obklopený krásným Průhonickým parkem v prestižní, klidné rezidenční lokalitě Prahy východ - atraktivních Průhoníc. Vysoce žádané a populární Průhonice se nachází v okrese Praha-západ, necelých 6 km jihovýchodně od centra Prahy. Objekt domu je umístěn v uzavřeném areálu, vjezd rezidentům na čipovou kartu. Komfortní parkování pro 4 automobily zajišťuje prostorná garáž v přízemí domu a parkování na vyhrazeném parkovišti před domem pro rezidenty. Dispozice minimalistické vily zahrnuje dvě podlaží domu se 2 ložnicemi, 2 koupelnami. Vstupnímu podlaží domu dominuje velkoryse prostorný otevřený koncept obývacího pokoje s prosklenými stěnami s unikátními a ničím nerušenými výhledy na Průhonický zámek a umožňující přímý výstup na prostornou jihuzápadně orientovanou terasu s bazénem, dále samostatná kuchyň, špička na potraviny, jídelna, relaxační a oddychová místnost s krbem. Prostorná koupelna s vířivou vanou a finskou saunou, toaletou a bidetem. První podlaží slouží jako oddychová část domu se 2 ložnicemi a přímým výstupem na letní terasu s posezením a výhledy na zámek a Průhonický park, další koupelna a toaleta. Šatna. Vstupní chodba, technická místnost. V domě je půda s další možností využití skladovacích prostor. Vybavení domu zahrnuje kompletně vybavená kuchyňská linka, parkety, dlažba, alarm, satelitní TV připojení, vytápění zajišťuje plynový kotel, bazén se slanou vodou, filtrace, osvětlení, protiproud, na terase sprcha a místo pro letní relaxaci. Vinotéka. Garáž pro dva automobily. Dům je kvalitně zateplen díky slunné orientaci má velmi nízké provozní náklady. Stavba je napojena na obecní vodovod a kanalizaci. Výjimečná nemovitost s vyváženou funkcí a estetickou kvalitou, která svými parametry splňuje vysoké nároky na luxusní bydlení v prestižní čtvrti Průhoníc s unikátními a neopakovatelnými výhledy, v blízkosti kompletní občanské vybavenosti. V rychlé dojezdové vzdálenosti jsou školy (od jeslí po střední) a další občanská vybavenost, obchody, vybrané restaurace, bary, cukrárna. Cesty autem usnadňuje rychlé napojení na dálnici D1 a Pražský okruh. Spojení s centrem je snadné díky autobusovým spojům. MHD zajišťují autobusy, cesta k autobusové zastávce od domu trvá cca 3 minuty pěší chůzí - s následnou dostupností na metro (stanice Opatov). Umístění vily v klidné, bezpečné rezidenční čtvrti zprůměrně blízkost krásného Průhonického Parku (vstup do parku 3 minuty od domu).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,95; Lokalita - výhled - koeficient 0,90; Celkový stav - novější - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,95; Lokalita - výhled 0,9; Celkový stav - novější 0,9;</p>						
Pod valem 910, Průhonice,	205,00	742	23 000 000	112 195	0,90	100 976
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 1/2022 (V-169/2022) - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 1/2022 (V-169/2022) 1; Velikost objektu - menší objekt 0,9;</p>						
	250,00	679	26 900 000	107 600	0,98	105 448

Javorová 606, Průhonice, Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 9/2021 (V-13691/2021) dle HCl - koeficient 1,09; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 9/2021 (V-13691/2021) dle HCl 1,09; Velikost objektu - menší objekt 0,9;					
259,00	727	33 500 000	129 344	0,95	122 877
Na Michovkách 689, Průhonice, Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 12/2021 (V-18194/2021) dle HCl - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 12/2021 (V-18194/2021) dle HCl 1,05; Velikost objektu - menší objekt 0,9;					
Variační koeficient před úpravami:		24,59 %	Variační koeficient po úpravách:		16,69 %
Užitná plocha		490,70 m ²			
Minimální jednotková cena:		95 933 Kč/m ²	Minimální cena:		47 074 323 Kč
Průměrná jednotková cena:		117 722 Kč/m ²	Průměrná cena:		57 766 185 Kč
Maximální jednotková cena:		153 639 Kč/m ²	Maximální cena:		75 390 657 Kč
Stanovená jednotková cena:		117 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		57 755 390 Kč

Porovnávací hodnota nemovitých věcí celkem po zaokrouhlení..... 57,80 mil. Kč

E. Odůvodnění

Celková úvaha a analýza dílčích výstupů , odhad ceny, odůvodnění

Věcná hodnota

Za standardního stavu na trhu u tohoto typu staveb by byla plně akceptovatelná, jde o stavbu odpovídající svým charakterem době výstavby, použitím nadstandardních materiálů a technologií, postavena a udržována výhradně pro daný účel, tedy zájemce by si musel tyto pořídit (koupit pozemek a postavit dům s příslušenstvím), v našem případě však tuto cenu ovlivňuje velikost pozemku, věcná hodnota nebude pro ev.kupce důležitá a směrodatná.

Porovnávací hodnota je nejobjektivnější, neboť vyjadřuje cenové rozpětí obdobného druhu nemovitostí v daném čase a místě, byly vybrány nabízené vzorky obdobného charakteru, konstrukce, dispozice i pokud možno podobné polohy, ev.objekty, podobné velikosti, nadstandardní stav, užívané. Tato hodnota nám skutečně objektivně ukazuje cenovou hladinu a hlavně - cenový trend prodeje podobných nemovitostí v oblasti i s respektováním možných rizik obchodu (např.časový profil ev.prodeje) za standardní situace, kdy by byly NV obchodované jako celek.

Znalec by se za předpokladu respektování výše uvedených analýz zřejmě přikláněl k výši obvyklé ceny v pásmu okolo porovnávací hodnoty.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní porovnávací cena předmětných nemovitostí (LV 497) se bude pohybovat kolem středních hodnot porovnávacích trendů.

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a politickou, pandemickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota (definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej či vypořádání nemovitého majetku je dohodou stran a cenu je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

Ceny v posudku jsou určeny podle zákona, avšak metody jejich určení jsou doplněny o další postupy, tedy nejen porovnáním (posl.věta § 2, odst. 1 z.), je na odborné úvaze znalce ohledně postupu, který pro ocenění použije, tak, aby spravedlivě, max.objektivně a na nejvyšší úrovni odbornosti určil obvyklou cenu vyjadřující hodnotu věci, resp. tržní hodnotu. Byla určena obvyklá cena, bylo nalezeno dostatek porovnávacích vzorků, cena zjištěná nedosahuje tržních hodnot: nízká základní cena pozemků dle příloh vyhl.

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :
Nebylo provedeno žádné šetření v oblasti majetkoprávních vztahů, předpokládá se uvedené vlastnictví ke dni zpracování posudku.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v podmínkách smluvních vztahů a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu místního šetření (demontáž, opravy konstrukcí, rekonstrukce, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod).

Předmětný znalecký úkol by proveden i za situace, že znalci nebylo předloženo vyjádření stavebního úřadu o případném odstranění staveb, rozhodnutí o kolaudaci nebo rozhodnutí o provedení nezbytných úprav a statické, tepelně technické či jiné posouzení nosných a ostatních konstrukcí.

Na žádost objednatele nebyl prováděn stavebně technický průzkum, který by překračoval okrajové možnosti tohoto posudku, tj. sondy spojené s demontáží, odkrytí zakrytých konstrukcí, laboratorní rozbory, použití přístrojových metod stavebně technického průzkumu, sondy pro zjištění existence sítí a jejich trasování a technické parametry, inženýrských staveb, hydrogeologický průzkum a pod.

E. Závěr

Úkolem znalce je

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí (NV): pozemek parc.č.st. 299, jehož součástí je rodinný dům č.p. 223, pozemek parc.č.st. 318, jehož součástí je objekt bez označení - garáž, pozemky parc.č. 219/6, 219/12, příslušenství - nacházejících se v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, kraj Středočeský, pro účely prodeje“.

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu odhaduji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí ke dni ocenění:

57,80 mil. Kč

slovy: padesátsedmmilionůosmsettisíc Kč

V Karlových Varech, 03.06.2022

Ing. Martin Polepil

Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
LV 497	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1

Kopie katastrální mapy

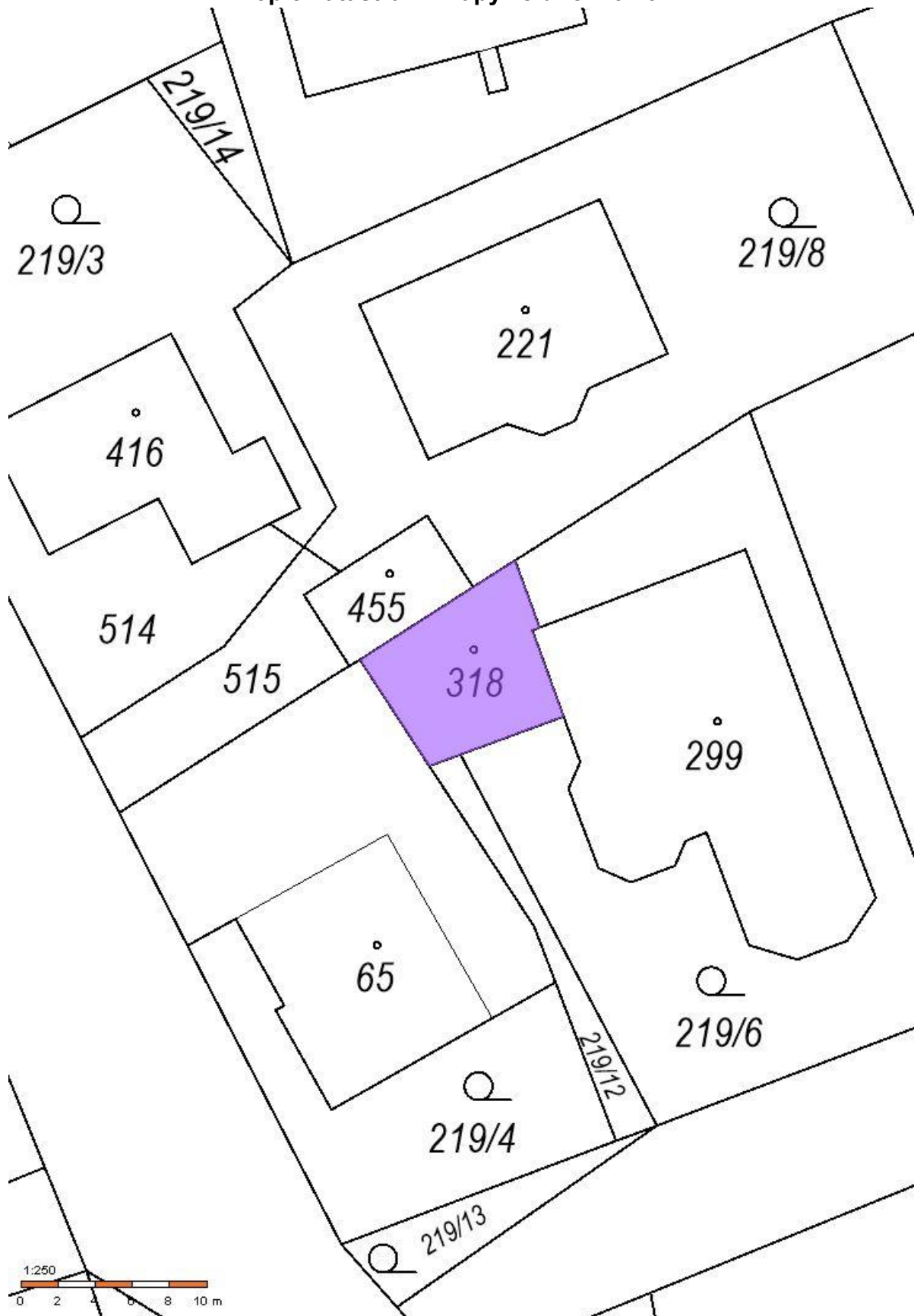


Kopie katastrální mapy ze dne 1.6.2022



Pozemek p.č. St. 299 v k.ú. č. 623440

Kopie katastrální mapy ze dne 1.6.2022



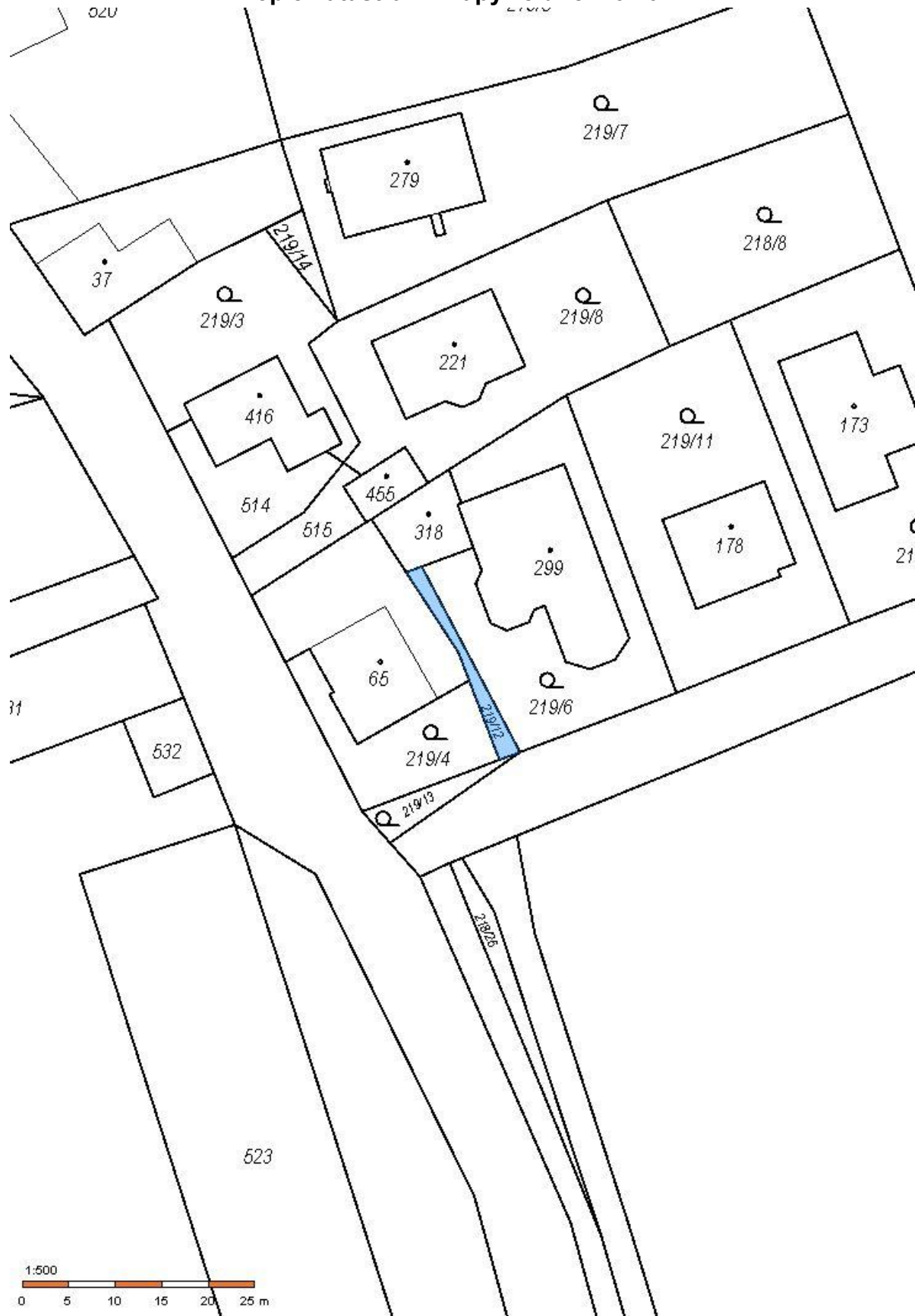
Pozemek p.č. St. 318 v k.ú. č. 623440

Kopie katastrální mapy ze dne 1.6.2022



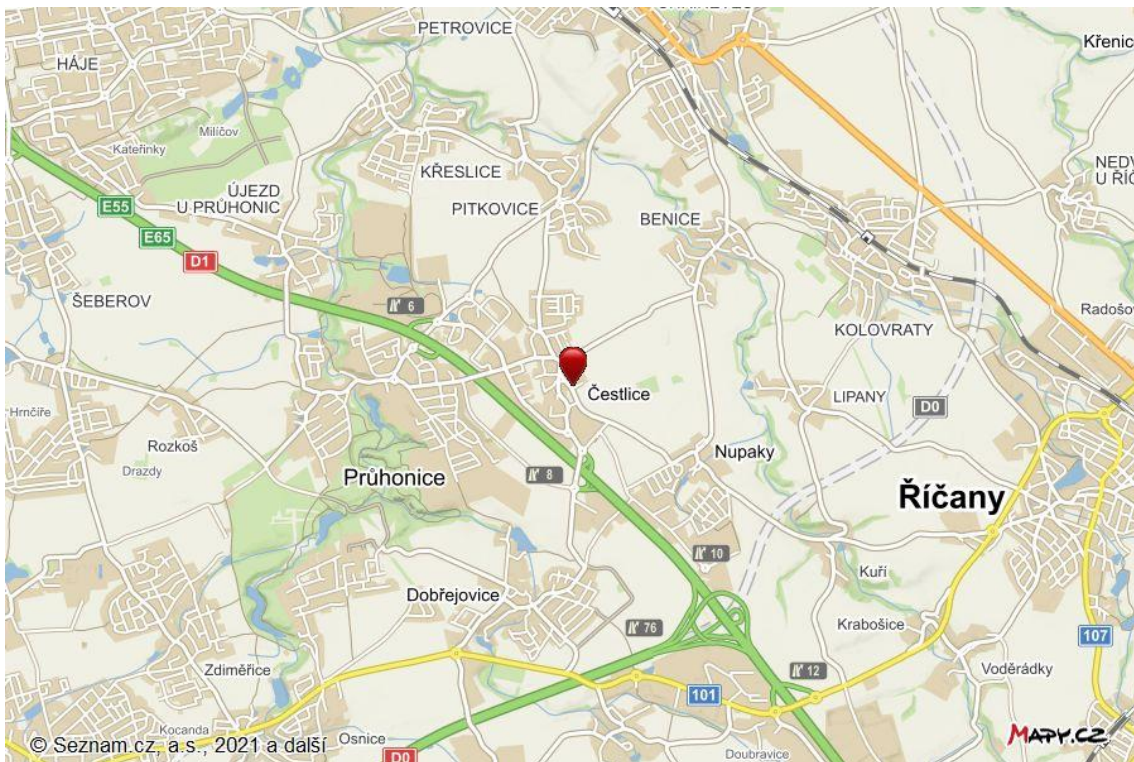
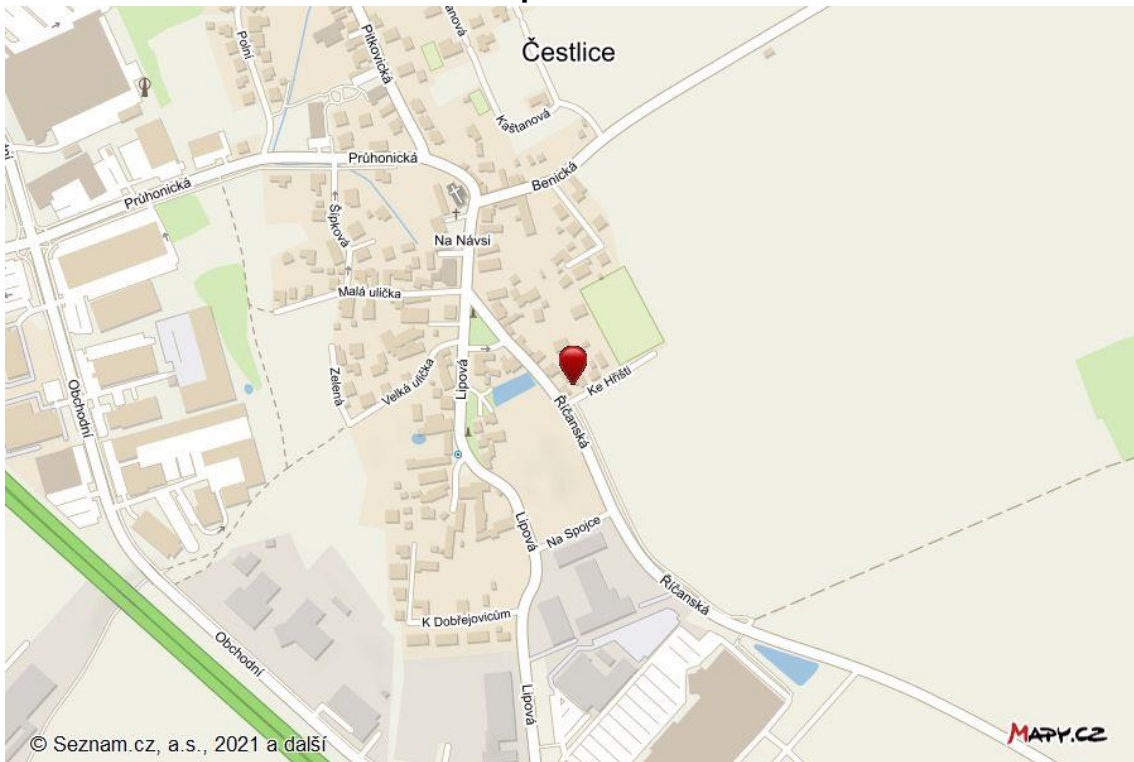
Pozemek p.č. 219/6 v k.ú. č. 623440

Kopie katastrální mapy ze dne 1.6.2022



Pozemek p.č. 219/12 v k.ú. č. 623440

Mapa oblasti



LV 497

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	497
Katastrální území:	Čestlice [623440]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Uteпов Dinmukhamed, Sadová 637, 25243 Průhonice	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 299: součástí pozemku je stavba
st. 318: součástí pozemku je stavba
219/6
219/12

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#) ^{ČR}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.06.2022 13:00.



G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5840-46/2022 znaleckého deníku.

Znalec ve smyslu § 127a OSŘ prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Karlových Varech, 03.06.2022

Ing. Martin Polepil
Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary
Mobil : +420 603 263 718
Tel.: +420 353 561 089
<mailto:mpolepil@seznam.cz>