ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 032817/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Velká Chuchle pro exekuční řízení č.j. 129 EX 1330/24.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Chrudim, Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor**
Adresa:	Škroupova 150, 53701 Chrudim

OBVYKLÁ CENA	**43 695 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 16.5.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 16.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 991/427 (zahrada) a pozemku parc. č. 991/448 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 554 Velká Chuchle, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Velká Chuchle, obec Praha, část obce Velká Chuchle, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1812.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.4.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Jaroše o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.4.2025 pod č.j. 129 EX 1330/24-86.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 29.4.2025.

- list vlastnictví č. 1812 ze dne 3.3.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.4.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.4.2025.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5175/2024-101. Podání k okamžiku 26.1.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1525080,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-41232/2024-101. Podání k okamžiku 16.7.2024,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-40885/2024-101. Podání k okamžiku 15.7.2024, spárovaný s databází mapio.cz.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Velká Chuchle
Adresa nemovité věci:	Kopalova 554/2, 159 00 Velká Chuchle

Místopis

Městská část Velká Chuchle se nachází v jihozápadní části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Praha v části Velká Chuchle v ulici Kopalova č.p./č.o. 554/2 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Na Hvězdárně" se nachází cca 40 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Velká Chuchle" se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 991/11	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s č.p. 554. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je plochá. Střecha domu je opatřena komínem. Okna jsou opatřena venkovními žaluziemi. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná dvougaráž s automatickými vraty v 1. NP. Dům byl dle databáze RÚIAN postaven v roce 2012. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 991/448 stojí stavba rodinného domu č.p. 554. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 232 m^2. Pozemek parc. č. 991/427 navazuje na stavební pozemek parc. č. 991/448 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 721 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oplocené. Na pozemcích se nachází bazén, zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 991/11 ve vlastnickém právu městu hlavního města Praha.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a bazénu. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 29.4.2025 za účasti povinné, která přislíbila zaslání projektu a posudku. Do dne zpracování znal. posudku, tak nebylo učiněno. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- velikost pozemku od 850 do 1 700 m^2,
- lokalita: okruh cca 4 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 554 Velká Chuchle

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	232,00 m^2
Výměra pozemku:	953,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Velká Chuchle**
Lokalita: Adlerova 625/29
Popis: Jedná se o rodinný dům s vyhřívaným venkovním bazénem a udržovanou zahradou, který byl dokončen v roce 2021 v nové vilové čtvrti Na Hvězdárně ve Velké Chuchli. Dům momentálně prochází renovací, s plánovaným dokončením v listopadu 2024. Tato renovace dům zvětší o přibližně 75 metrů čtverečních a rozšíří ho o další prostornou ložnici s vestavěnými skříněmi a koupelnou (celkově třetí v domě), prostornou fitness místnost s téměř 20 metry čtverečními, finskou saunu, obývací pokoj se rozšíří na 75 metrů čtverečních a také přibydou solární panely na střeše domu se dvěma autonabíječkami. Dispoziční uspořádání 7+1 poskytuje v přízemí velký otevřený obytný prostor s jídelnou, krbem a vstupem do zahrady, samostatnou kuchyni, fitness s finskou saunou, komoru, spíž, samostatnou toaletu a vstupní halu s vestavěnými skříněmi a přímým vstupem do garáže tzv. "suchou nohou". V patře je ložnice/pracovna, reprezentativní koupelna a prostorná šatna s prádelnou. O úroveň výše jsou 4 ložnice s dvěma koupelnami. V interiéru zaujmou prvky z mramoru Emperador, který je použit v koupelně, na jídelní stůl či obložení krbu. Vytápěné podlahy jsou dřevěné a s keramickou dlažbou, spoustu denního světla propouštějí velkoformátová okna s hliníkovými rámy, sítěmi proti hmyzu a předokenními žaluziemi. Ve stěnách je zabudované chlazení. Koupelnová sanita je od značek Axor a Duravit (vyšší řady), kuchyně Bauformat je vybavena spotřebiči Siemens a AEG. Vytápění domu a bazénu řeší 2 tepelná čerpadla vzduch-voda. Na venkovních zpevněných plochách je použit brazilský jasan Garapa a dlažba z betonových kvádrů. Na rozlehlé zavlažované zahradě jsou zakomponovány vyhřívaný bazén (8 x 4 m) s technologií slané vody, letní kuchyně s grilem, a zahradní domek. Parkování řeší dvojgaráž a dalších 5 venkovních stání, za garáží je technická místnost s technologií k tepelnému čerpadlu. Celý dům střeží zabezpečovací systém Jablotron s kamerami, alarmem i napojením na PCO.
Pozemek: 945,00 m^2
Zastavěná plocha: 232,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 26.1.2024 (V-5175/2024-101)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
50 100 000 Kč	0,82	**41 082 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Velká Chuchle**
Lokalita: Kopalova 555/20
Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Praha - Velká Chuchle. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je plochá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 668 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 325 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím

nemovité věci je oplocení a bazén. K domu patří zahrada. Dům byl dle databáze RÚIAN postaven v roce 2013. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 668,00 m^2
Zastavěná plocha: 325,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,02
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,93

Zdroj: realizovaný prodej z 16.7.2024 (V-41232/2024-101)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
63 000 000 Kč	0,76	**47 880 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Slivenec**
Lokalita: Smaragdová 505
Popis: Dům Vila, 842 m^2 - Praha 5 - Praha - Slivenec s venkovním bazénem a wellness zónou v Praze 5 - Slivenci. Navrhl ji známý český architekt Patrik Kotas, dokončena v roce 2007 a v posledních letech průběžně modernizována. V domě se nachází 19 m^2 balkonů + 155 m^2 střešních teras - 7 ložnic, 4 koupelny - 7x3 m vyhřívaný venkovní bazén s kvalitním hliníkovým krytem a protiproudým systémem, nově postaven v roce 2020. Zelená střešní terasa orientovaná na jih s fantastickým panoramatickým výhledem a vířivkou. Přestavba celého venkovního areálu včetně teras, zahrad a parkovacího stání v roce 2020. Nový nátěr celé fasády v roce 2023. Automatické zavlažování zahradní/střešní terasy s domácí automatizací a krmením studny. Vysoce kvalitní a na údržbu nenáročné palubky v přízemí a panoramatické terase (instalováno 2020). Wellness zóna s prémiovou saunou na míru značky Klafs, masážním stolem a relaxační zónou. Posilovna ve střešní galerii včetně kvalitního fitness vybavení. Skleněná fasáda s trojitým zasklením s kupolovitou střechou (systém Schüco, renovovaný v roce 2021) nabízí prosvětlené pokojové klima v celé vile. Vysoce kvalitní a energeticky úsporné tepelné čerpadlo země-voda. Podlahové vytápění v celém přízemí a horním patře s Home Automation. Klimatizované ložnice. Elektrické venkovní rolety a markýzy v přízemí a prvním patře se Somfy Home Automation. Moderní bezpečnostní systém s různými detektory pohybu, vnitřními/venkovními senzory a rozsáhlými bezpečnostními kamerami, napojený na 24hodinové poplachové centrum (PCO). Vysoce kvalitní dveře a okna s trojskly značky Schüco s vysokou bezpečnostní třídou (montováno v roce 2021). Řízení přístupu volitelně pomocí otisku prstu, PIN kódů a cloudového ovládán. Moderní kuchyně s žulovou deskou, kovovými čely a elektrickými dotykovými výsuvy od Blum (instalace v roce 2021). Dvojgaráž s možností nabíjení pro dva elektromobily (22 KW a 11 KW) - Přízemí: Prostorný obývací pokoj s krbem, jídelnou, otevřenou kuchyní, šatnou, prádelnou, toaletami a pokojem pro hosty - Horní patro: Hlavní spací prostor se čtyřmi pokoji, dvěma koupelnami, WC a šatnou. Prostor pro hosty s ložnicí pro hosty a koupelnou pro hosty. Suterén: sklad, kinosál, wellness, WC a sprcha a kotelna. Podkroví se dvěma

střešními terasami a prosvětlenou posilovnou/zimní zahradou.		
Pozemek: 898,00 m^2		
Zastavěná plocha: 331,00 m^2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,03	
K4 Provedení a vybavení	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z 15.7.2024 (V-40885/2024-101)
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
52 000 000 Kč	0,81	**42 120 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	41 082 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 694 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	47 880 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**43 694 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**43 694 000 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 tísni. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 554 Velká Chuchle 43 694 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**43 694 000 Kč**

Obvyklá cena	**43 695 000 Kč**
slovy: Čtyřicet tři milionů šest set devadesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita,
- velikost pozemku,
- bazén,
- velmi dobrý stav domu,
- dostupnost dopravní a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 991/427 (zahrada) a pozemku parc. č. 991/448 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 554 Velká Chuchle, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Velká Chuchle, obec Praha, část obce Velká Chuchle, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1812.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **43.695.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 991/427 (zahrada) a pozemku parc. č. 991/448 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 554 Velká Chuchle, způsob využití: rod. dům, vše v kat. území Velká Chuchle, obec Praha, část obce Velká Chuchle, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 1812.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a bazén.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **43.695.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

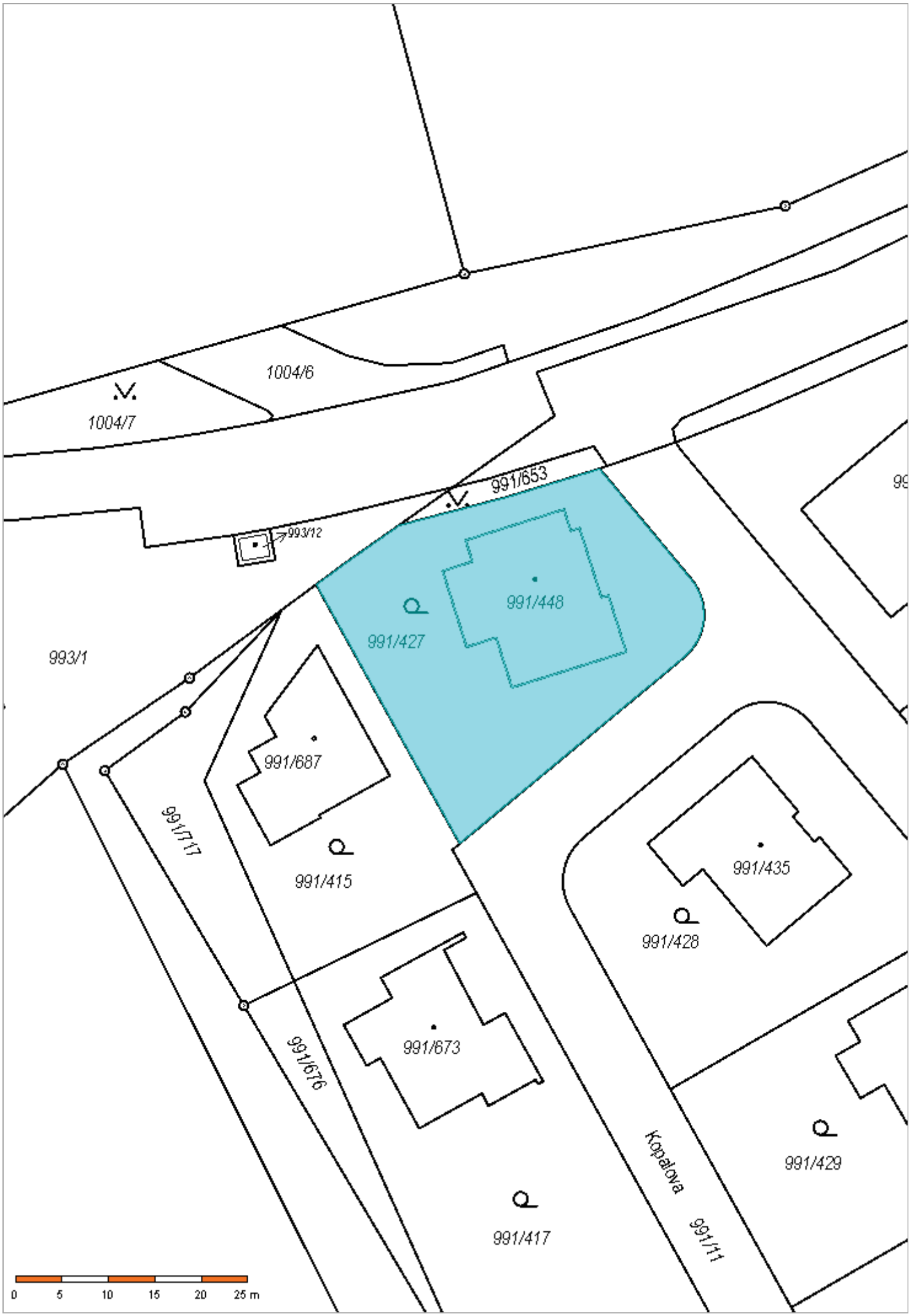
Obvyklá cena	**43 695 000 Kč**
slovy: Čtyřicet tři milionů šest set devadesát pět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1812	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1


1004/6
1004/7
991/653
993/12
991/448
991/427
993/1
991/687
991/717
991/415
991/435
991/428
991/673
991/676
Kopalova
991/429
991/417
991/11
0
5
10
15
20
25 m

1004/7
1004/5
991/415
991/417
991/419
991/421
991/423
991/425
991/427
991/429
991/431
991/433
991/435
991/437
991/439
991/441
991/443
991/445
991/447
991/449
991/451
991/453
991/455
991/457
991/459
991/461
991/463
991/465
991/467
991/469
991/471
991/473
991/475
991/477
991/479
991/481
991/483
991/485
991/487
991/489
991/491
991/493

Kopalova č.p. 554/2, Praha-Velká Chuchle
Velká Chuchle
0 100 200 300 400 500 m

554
2