Řadový Rodinný dům č.p.2250,

kat.území Dejvice

Městská část Praha 6, ul.Krohova č.29

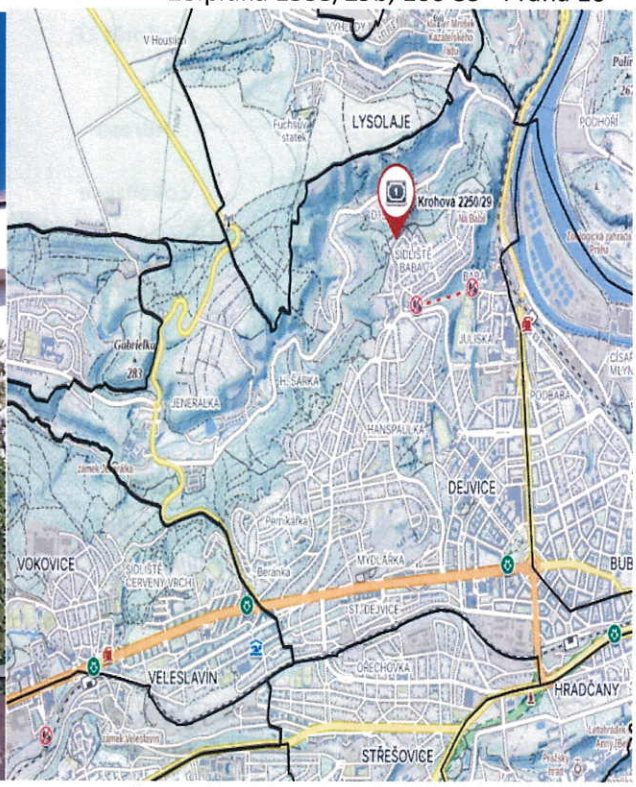
Znalecký posudek č. 1361 – 18/2024

ve věci č.j. 6 C 33/2024 - 26, Obvodní soud pro Prahu 6

ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem mezi žalobkyní – Lucií Čechovou a žalovanými 1.Martinem Špottem, 2.Adinou Brody a 3.Jakubem Zimou.

Objednatel posudku : **Obvodní soud pro Prahu 6**
JUDr.Zuzana Barochová samosoudkyně
28.pluku 1533/29b, 100 83 - Praha 10





Místní šetření : **dne 27.08.2024, 25.09.2024, 12.11.2024**
Účastníci místního šetření : **znalec, Adina Brody, Lucie Čechová**

Posudek vypracoval :

Ing. Zdeněk Černý, znalec
K Vodojemu 14, Praha 5 - Smíchov
tel..603800741; e-mail : z_cerny@volny.cz

Datum vypracování posudku : 30.09.2025

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu a 3 strany příloh a předává se ve třech provedeních.

Rekapitulace výstupu znaleckého posudku

Objednatel / Klient		**Obvodní soud pro Prahu 6 28.pluku 1533/29b, 100 00 Praha 6 Č.j. 6 C 33/2024 - 26**
Ocenění	**Datum ocenění**	**30.09.2025**
	Účel ocenění	**Stanovení obvyklé ceny pro vypořádání spoluvlastnického podílu a reálné rozdělení nemovitosti na 2 jednotky**
Předmět ocenění - nemovitost	**Název nemovitosti**	**Pozemek par.č.2513/242 se stavbou řadového RD č.p.2250 a pozemek par.č.2513/243 včetně příslušenství**
	Předmět ZP	**1) Obvyklá cena nemovitostí LV č.2144, k.ú.Dejvice 2) Lze nemovitost reálně rozdělit na 2 BJ 3) Náklady na reálné rozdělení pokud lze**
	Adresa	**Ulice Krohova č.29, Městská část Praha 6**
	Lokalizace	**Posuzované nemovitosti - pozemky se stavbou RD se nachází na Praze, v lokalitě sídliště Baba**
	Způsob užívání	**Nemovitosti jsou ke dni ocenění z části trvale užívány,**
	Vlastnictví	**Podílové spoluvlastnictví Adina Brody 3351/20000, Lucie Čechová 3298/10000, Martin Špott 3351/10000 a Jakub Zima 3351/20000**
	Zatížení nemovitosti	**Zástavní právo+nezatížení, Exekuce M.Špott**
Výstupy ze znaleckého posudku	**Ad 1) Obvyklá cena nemovitostí LV č.2144**	**31.400.000,00 Kč Slovy : Třicetjedenmiliončtyřistatisíc korun českých**
	Ad 2) Lze nemovitosti na LV č.272 reálně rozdělit	**Nemovitosti na LV č.2144 lze reálně rozdělit na 2 Jednotky**
	Ad 3) Pokud ano jaké náklady jsou nezbytné vše k.ú.Dejvice, Městská část Praha 6	**Nezbytné náklady odborně odhadnuty ve výši 128.000,00 Kč**
Upozornění/rizika !!!	**V ocenění nejsou zohledněna rizika specifikovaná na LV a případně další existující možné pohledávky za jednotlivými spoluvlastníky ; ocenění i názor znalce na reálné rozdělení nemovitosti na 2 Jednotky je provedeno z fyzické obhlídky pouze přízemí řadového RD a zahrady, prostory 2.a 3.NP nebyly p.Šottem zpřístupněny, tzn.nebylo možné je zaměřit a vyhodnotit stav z hlediska stavebně-technického. Výměry pro ocenění a reálné rozdělení byly převzaty z projektové dokumentace, chybějící kóty byly přepočítány dle měřítky z výkresů ŘRD – archiv stavebního úřadu.**	

Výše uvedené shrnutí slouží pro stručnou orientaci a vysvětlení postupu znalce v ocenění, jehož detaily jsou uvedené v textu níže a jehož je součástí. Toto shrnutí by nemělo být posuzováno samostatně, ale vždy jako součást kompletního ocenění.

Obsah znaleckého posudku obvyklé ceny

I. Úvod - obecné informace

Zadání znaleckého posudku
Předpoklady zpracování znaleckého posudku

II. Vlastní posudek

II.1 Obecné informace ke způsobu provedení znaleckého posudku
II.2 Způsob a metoda ocenění

A. Nález - Údaje o oceňovaných stavbách a pozemcích

1. Popis lokality

2. Zásady reálného dělení nemovitosti

3. Údaje o vlivu na obvyklou cenu

3. Podklady pro ocenění

B. Bližší údaje o nemovitosti a metody zjištění obvyklé ceny

1. Vlastnické a evidenční údaje

2. Popis hlavních objektů a metoda ocenění

3. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou porovnávací

C. Rekapitulace a závěr

1. Stanovení a zdůvodnění ceny obvyklé (tržní)

2. Zodpovězení otázek k reálnému dělení nemovitosti

III. Přílohy

- fotodokumentace
- výpisy z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy

I. ÚVOD :

1.1 Úkol znalce :

Ve smyslu usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6, jednací číslo 6 C 33/2024 – 26, ve věci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem evidovaným na LV č.2144 – pozemku par.č.2513/242 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou Rodinný dům č.p.2250 a pozemek 2513/245 – zahrada, vše na kat.území Dejvice, MČ Praha 6, a s úkolem posoudit a odpovědět na následující otázky :

1) Určit, zda lze pozemek par.č.2513/242, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 201 m2, jehož součástí je stavba čp.2250, rodinný dům a dále pozemek par.č.2513/243, zahrada o výměře 90 m2, vše zapsáno na LV č.2144 pro kat.území Dejvice, obec Praha (dále jen „Nemovitosti"), reálně rozdělit na dvě bytové jednotky se zahradou jako samostatné nemovité věci.

2) V případě kladné odpovědi na otázku 1, jaká opatření by bylo nutné k tomuto rozdělení provést a jak vysoké náklady by byly s tímto rozdělením spojeny

3) Stanovit výši obvyklé ceny výše popsaných Nemovitostí v daném místě a čase ke dni zpracování znaleckého posudku

4) Uvést veškeré další podstatné okolnosti, které jsou podle názoru znalce důležité pro posouzení věci, a jiné skutečnosti podle jeho zjištění

1.2 Obecné předpoklady zadaní znaleckého posudku :

- Znalec prohlašuje, že není k subjektům soudního řízení v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.
- Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
- Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
- Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé a nepochybné.
- Nepřebírám žádnou odpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřních nebo vnějších, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno.
- Pokud není uvedeno jinak, neprováděl jsem žádné šetření ve věci majetkoprávních, potenciálních rizik vlivem povodní či ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí.

Ve svých závěrech vycházím z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za předpokladu stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání od objednatele), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud nejsou tyto vymezeny v následujícím textu.

- Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.
- Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením, získané z předaného spisu nebo získané od účastníků sporu, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.
- V souladu s § 127a z.č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
- Ve výstupu obvyklé ceny znaleckého posudku jsou zohledněny veškeré skutečnosti známé a zjistitelné znalci a dále rizika specifikovaná ve znaleckém posudku.
- Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, vlastní databáze znalce, údajů a informací uvedených ve spisu předaných zadavatelem ZP, dále osobami účastnících se místního šetření a dodatečně předanými údaji a vlastní obhlídkou hodnocených nemovitostí
- Při místním šetření byl objekt zaměřen; údaje o porovnávaných nemovitostech byly získány pomocí placeného dálkového přístupu do KN, z dostupných informací ve veřejném prostoru a vlastní obhlídkou z veřejně přístupných míst
- Pro stanovení započitatelné podlahové plochy/užitné plochy použiji standardy dle zákona č.151/97 Sb. a aktuální prováděcí vyhlášky MF ČR – přílohy č.1,
- Oceňované nemovitosti nebyly v době místního šetření standardně užívány dle vlastnických podílů a ani mezi vlastníky nebyly uzavřeny žádné smluvní vztahy ve věci užívání či pronájmu.

1.3 Podklady pro zpracování posudku :

1.2.1 Soudní spis - spisová značka 6 C 33 / 2024, ve věci posouzení soudního sporu mezi žalobkyní – paní Lucií Čechovou a žalovanými – 1.p.Martin Špott, 2.paní Adina Brody, 3.pan Jakub Zima, o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem
1.2.2 Místní šetření se zaměřením ploch RD č.p.2250, ulice Krohova č.29, obec Praha, obvod Prahy 6, Městská část Praha 6 – Dejvice, provedené znalcem ve dnech 27.08.2024, 12.11.2024, 13.11.2024 a 16.07.2025 na nemovitosti,
1.2.3 Šetření v archivu stavebního úřadu v Praze 6 dne 13.11.2024 – dohledání projektové dokumentace
1.2.4 Vyhláška č.268/2009 – o technických požadavcích na stavby
1.2.5 Občanský zákoník a Nový Občanský zákoník č.89/2012 Sb., v návaznosti Nařízení vlády č.366/2013 Sb. – o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
1.2.6 Odborné publikace k nájemnímu bydlení
- Byty a nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů - J.Kocourek
- Bydlení v nájemním bytě - Schodelbauerová – Nováková
- vyhlášky MF ČR a novely č. 60/1964, 77/1978, 15/1992, 176/1993, 30/1995, 274/1995, 86/1997, 41/1999 Sb.

1.2.7 Stavební zákon a předpisy související včetně komentáře
1.2.8 Projektová dokumentace stavby k dostavbě stavby RD čp.129 – kopie bez určení autora a data vzniku, ověřeno Magistrátem hlav.města Prahy dne 25.5.1938
1.2.9 Původní Projektová dokumentace ke stavbě řRD z 80.let min.století není k dispozici jak od spoluvlastníků tak v archivu stavebního úřadu Prahy 6
1.2.10 Rozhodnutí o přidělení č.p. 2250 a č.orientačního 29, vydané Odborem vnitřních věcí NV hl.města Prahy čj. OVV 173/86 ze dne 10.02.1986 (stavba povolena odborem výstavby ONV v Praze 6 čj.výst.22117/Baba II-Dej/73 ze dne 15.11.1973; Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 6.2.1984 čj.výs.288-Baba II – západ/84)
1.2.11 Projektová dokumentace „Přístavba rodinného domu Krohova 2250 Pha 6 – projekt pro stavebního povolení z 05/94" ověřeno odborem výstavby OÚ Městské části Praha 6 č.j. výst.2265/D2250Dej/94 z 5.11.1994
1.2.12 Rozhodnutí č.j.výst.: 2265/D 2250 Dej/94 – Šr z 5.9.1994 o povolení přístavby schodiště, haly, WC, sprchy a pracovny k domu čp.2250
1.2.13 Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2144 pro k.ú.Dejvice
1.2.14 Snímek pozemkové mapy
1.2.15 Cenové mapy fy Valuo a Dataligence
1.2.16 Podklady předané paní Čechovou – soupis investic, PENB, kopie PD, foto střechy
1.2.17 Rozhodnutí č.j.OVV 173/86 z 10.02.1986 ve věci přidělení č.p. 2250 a orientačního č.29 – NV hl.města Prahy
1.2.18 Další použité předpisy a literatura :
- Zákon o oceňování majetku č.151/97 Sb., ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012, č.303/2013 Sb., č.340/2013 Sb., č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.
- Soudní inženýrství roč.č.1- 34
- ČSN 734301 Obytné budovy
- Teorie a praxe Oceňování nemovitých věcí - Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016
- Databáze realizovaných prodejů vlastní databáze, databáze KN, ČSOB Index a RK REMAX
- Občanský zákoník
- Soudní inženýrství roč.1-36
- Rozpočtové ukazatele stavebních prací
- Správní řád
- ceníky stavebních prací ÚRS a RTS
- ČSN EN

1.3 Obecné informace ke způsobu provedení znaleckého posudku :

1.3.1 Reálné dělení nemovitosti – RD

Podílové spoluvlastnictví – „podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci."
V případě že je vlastníků více jedná se o spoluvlastnictví. V tomto případě mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti. Jednotlivá spoluvlastnictví se odlišují na základě určení podílů. Podíl vyjadřuje míru, jakou se vlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývající ze spoluvlastnictví.

Jako první možnost při vypořádání na základě soudu vstupuje do hry reálné rozdělení nemovitosti. V tomto případě může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. **Nelze-li provést reálné rozdělení například z důvodu nedodržení stavebních, technických, či jiných požadavků neboli dělení se připouští dle stavebních předpisů jen za podmínek, vzniknou-li samostatné budovy a to především vertikálním rozdělení nikoliv horizontálního.** Soud tak přiřkne nemovitost případně její díl spoluvlastníkovi, který projevil zájem a provede vypořádání náhrady mezi ostatní spoluvlastníky. Nemá-li zájem o nemovitost žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej a výtěžek po odečtení výloh rozdělí na základě podílů.

1.3.2 Započitatelná podlahová plocha

Pro vyhodnocení a zodpovězení položených otázek je jedním ze základních a zásadních úkonů a postupu zjistit a stanovit celkovou podlahovou (užitnou) plochu rodinného domu. Pro určení započitatelné plochy rodinného domu, bohužel jednotná metodika v rámci realitního trhu neexistuje a stanovení „započitatelné" plochy je vnímáno odbornou veřejností rozdílně.

Pro splnění zadání úkolu znalce, si dovolím specifikovat a uvést základní definice v oblasti zatřídění hodnocené stavby a jednotlivých místností řRD č.p.2250, k.ú.Dejvice, coby výchozí axiomy znaleckého posudku :

Rodinný dům (definice dle vyhl.č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č.269/2009 Sb.) :

Rodinný dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytový dům :

1. Stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena
   (definice dle vyhl.č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č.269/2009 Sb.)
2. Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení; přitom se do posuzovaných ploch se nepočítá plocha společných prostor, jako jsou např.chodby, schodiště, půdy, prostory domovního vybavení např.kočárkárna, prádelna, sušárna, úklidová komora.
   (definice dle vyhl.č.26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v Hl.m.Praze, ve znění pozdějších předpisů)

Byt (definice dle vyhl.č.268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby) :

Byt je soubor místností, popř.jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Místnost (definice dle vyhl.č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č.269/2009 Sb.) :

Místnost je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem, nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.

Obytná místnost :

Obytná místnost je část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m^2 , pokud tvoří byt jediná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m^2, v Praze 20 m^2. Je přímo osvětlená, má přímé větrání a je přímo či nepřímo vytápěná. V případě kuchyně, pokud má více než 12 m^2 , je přímo osvětlená, má přímé větrání a je vytápěná je rovněž obytnou místností. V případě podkroví se šikmými stropy, se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2m. Z této charakteristiky vyplývá, že se do obytné plochy nepočítají chodby, spíž, schodiště, balkony, terasy, apod. V případě malometrážního bytu, garsoniéry, která se skládá jen z jediné místnosti, tedy vlastně obytné kuchyně, tvoří obytnou plochu bytu plocha celé této místnosti.

Poznámka :

1) Občanský zákoník upravuje - vedle právního vztahu nájmu bytu (§ 2201 a násl.), jehož předmětem je „byt" ve výše uvedeném smyslu - také právní vztah nájmu obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 2235 a § 2236). Pojem „obytné místnosti" ani pojem „zařízení určené k trvalému bydlení" přitom nedefinuje; takovouto obecně platnou definici neobsahuje ani žádný jiný platný právní předpis. Při absenci výkladu uvedeného pojmu v občanskému zákoníku, resp. v předpisech jej provádějících, je proto nutné vyjít ze stavebních předpisů.
2) Pro tento případ budu rovněž vycházet ze stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj, odboru bytové politiky z roku 2002, v návaznosti na zrušení výměru MFČR rozhodnutím Ústavního soudu č.528/2002 :

„Podle §2 písm.i) zákona se podlahovou plochou jednotky nebo rozestavěné jednotky rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství jednotky. Pro výpočet podlahové plochy jednotky je klíčovým pojmem místnost jednotky. Podlahová plocha jednotky se vypočte součtem podlahové plochy všech místností jednotky, tedy jak hlavních (obytných) místností, tak vedlejších místností tvořících příslušenství jednotky ve smyslu občanského zákoníku, podle kterého příslušenstvím jednotky jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s jednotkou užívány. Z toho vyplývá, že do podlahové plochy jednotky se nezapočítává podlahová plocha balkónů, teras a lodžií, popř. sklepních kójí, i když jsou určeny k výhradnímu užívání spolu s jednotkou.

Obecně k problematice stanovení plochy podlahové, obytné, užitné, započitatelné, výměra atd.

Jedním ze základních parametrů rezidencí, ať už jde o byty či rodinné domy, je jejich velikost, čímž se takřka bez výjimky míní rozměry plošné – výška místností, jakkoli není tak úplně zanedbatelná, se kupodivu uvádí jen málokdy. Pro velikosti bytů ještě nedávno existovaly různé definice tohoto pojmu i různá pravidla jejího výpočtu, a to podle toho, pro jaký účel se zjišťovala. Dnes se už ale víceméně univerzálně používá pojem „podlahová plocha" bytu a její stanovení podle zákona o vlastnictví bytů.

Plošnou velikostí bytů v naší legislativě operuje hned několik norem. Především je to zákon o vlastnictví bytů 72/1994, vedle nich pak zákon o daních 586/1992, zákon o oceňování majetku 151/1997, také vyhláška o rozúčtovávání nákladů na vytápění a v neposlední řadě cenový výměr MMR 1/2002 – podle něj se počítalo nájemné v „regulovaných" bytech, nicméně byl již zrušen, navíc by s ukončením regulace stejně ztratil smysl.

Ze zmíněných norem se plochou bytu nejpodrobněji zabývá zákon o vlastnictví bytů (naopak třeba daňové zákony ji vůbec nedefinují) a jeho relevantní ustanovení je nutné považovat za závazná. Plošnou velikost bytu tato norma definuje jako „podlahovou plochu" – součet podlahových ploch všech místností bytu, jak obytných, tak vedlejších, které tvoří příslušenství bytu. Podlahovou plochou se přitom rozumí obsah půdorysného tvaru místnosti, vypočtený standardním způsobem, přičemž pojem „místnost" se v zákoně nijak nevymezuje – je považován za notorietu. Prakticky a jednoduše řečeno: podlahovou plochou se rozumí veškerá plocha, na níž lze šlápnout

nebo by ji šlo pokrýt kobercem. Tato „nášlapná" či „kobercová" metoda ale neplatí na 100 %, má řadu výjimek.

Zejména dnes lze v bytech i domech narazit na různé dispozice, tvary místností či stavební detaily, které mohou při výpočtu podlahové plochy vyvolávat otázky, co se do ní započítává a co už ne. K nejčastějším takovým problémů patří:

- sklep: pokud je příslušenstvím bytu a má charakter místnosti (nikoli tedy jen dřevěné či drátěné kóje), započítává se jeho plocha pouze jednou polovinou
- komora mimo byt: pokud tvoří příslušenství bytu, započítává se její plocha standardním způsobem
- balkony, lodžie, terasy: nejde o místnosti, do podlahové plochy bytu se tedy nezapočítávají; trochu nejasné může být posuzování dnes poměrně často se vyskytujících zasklených lodžií, které by se – jako jakési zimní zahrady – již do pojmu místnost mohly vtěsnat
- okenní a dveřní ústupky, prahy: plochy se započítávají standardním způsobem
- přizdívky, tedy výškově omezené zesílení zdí, na úrovni podlahy – zmenšují nášlapnou plochu místnosti, nezapočítávají se
- vana, toaleta, jiné zařizovací předměty pevně spojené s podlahou: jejich plochy se započítávají standardním způsobem
- vestavěné skříně, kuchyňské linky: plochy se započítávají standardním způsobem
- mezonetové schodiště: jeho průmět do plochy dolní místnosti se započítává standardním způsobem, otvor v horní místnosti nikoli
- světlíky, stoupačkové šachty: nejsou považovány za součást bytu a jejich plocha se tedy nezapočítává
- skosené stěny (mansardy apod.): plochy pod takovými stěnami se započítávají celé a standardním způsobem, pouze v případě určení obytné plochy se nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.
- nosné zdi a dělicí příčky: jejich plochy se nezapočítávají
- stěny/příčky, které nedosahují až ke stropu (např. optická „zástěna" v koupelně): jejich plochy se nezapočítávají
- nosné sloupy uvnitř místností: jejich plochy se nezapočítávají.

Závěr :
Ze závěrů výše uvedených pak vyjdu při stanovení odpovědí na zadané otázky – určení podlahové plochy či užitné (podlahové) plochy.

1.3.4 Metody a způsob ocenění

Obecné informace k způsobu stanovení tržní (obvyklé) ceny :

Za **cenu obvyklou** (tržní, obchodovatelnou) se považuje cena zjištěná v takové výši, kterou by bylo možno k datu ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými subjekty, po řádném marketingu, a která by byla dosažena při prodeji stejného nebo srovnatelného nemovitého majetku (z hlediska jejího stavu, polohy, vybavení apod.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Hodnota tohoto majetku je vypočtena k datu uvedenému na titulní straně. Její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu, či které nebyly znalci známy nebo mu nebyly

sděleny. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů možného prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.
Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích – popis metod viz. níže.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přechodně zhoršení životního prostředí, důsledky přírodních sil nebo kalamit.
Osobními poměry se rozumí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

Popis jednotlivých metod užívaných pro odhad ceny obvyklé :

Metoda věcné (nákladové, reprodukční) hodnoty C_N

Věcná hodnota stavby je reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné ke dni ocenění hodnocenou nebo obdobnou stavbu postavit) snížená o přiměřené opotřebení ve vztahu ke stáří a skutečnému stavu. Tato hodnota je též nazývána jako časová cena.
Reprodukční cena se obvykle zjišťuje na základě jednotkové ceny za $1m^3$ obestavěného prostoru nebo $1m^2$ podlahové plochy dle THU vydaných platnou vyhl.MF ČR pro oceňování nemovitostí, ÚRS Praha či RTS Brno nebo s přihlédnutím k cenám skutečně realizovaných objektů obdobného charakteru, standardu vybavení a s ohledem na obtížnost výstavby v dané lokalitě a čase.
Opotřebení se stanoví na základě stáří stavby, údržby, prováděných oprav a dalších stavebních prací, s ohledem na celkový stav stavby.

$$C_N = \sum_{i=1}^{n} (P_i - O_i)$$

kde P_i ..... reprodukční cena (pořizovací cena) oceňovaného majetku k datu ocenění
O_i ..... snížení reprodukční ceny hodnoty majetku v důsledku opotřebení
n ..... počet oceňovaných majetků

Výnosová metoda C_V

Výnosové ocenění se použije u nemovitostí, u kterých existuje nebo lze uvažovat výnos z jejich pronájmu. Výnosová hodnota nemovitosti představuje jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Čistý výnos tvoří rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Odpočitatelné výdaje (náklady) tvoří zejména: daň z nemovitosti, pojištění stavby, odpisy (vyjadřují střádací funkci na obnovovací investice), průměrné výdaje na běžnou údržbu a opravy, náklady na správu nemovitosti.
Výnosová hodnota představuje hodnotu funkčního celku stavby a pozemku. Výnosovou hodnotu je možno stanovit v zásadě dvěma způsoby :

a) prostou kapitalizací (věčná renta) stabilizovaného, trvale dosažitelného čistého výnosu příslušnou mírou kapitalizace :

$$C_V = \frac{V}{p} \times 100$$

kde C_V ..... cena určená výnosovým způsobem
V ..... čistý roční výnos z pronájmu
p ..... kapitalizační míra (yield)

Při stanovení úrokové míry kapitalizace se vychází z obvyklé úrovně yieldu dosahovaného při srovnatelných obchodech na příslušném trhu, v daném čase a s odpovídajícím segmentem nemovitosti. V případě, že není k dispozici srovnatelný údaj o výši yieldu (kapitalizační míry) vychází se z úrokové míry dlouhodobých vkladů (kapitálový trh), zvýšené o míru rizika podle druhu objektu, způsobu využití a situace na trhu nemovitostí.

b) diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti. Při analýze diskontovaného cash flow je nutné odhadovat proměnný tok příjmů za delší časové období.
Předpoklady a podmínky výnosového ocenění :
a) ve výpočtu nelze uvažovat příjem (výnos) z podnikatelských aktivit provozovaných v nemovitosti. v tomto případě by se jednalo 0 ocenění výnosů těchto podnikatelských aktivit (resp.podniku), nikoliv pouze nemovitostí;
b) jako výnos je možno uvažovat v daném místě a čase reálně dosažitelné nájemné (regulované nájemné z bytů je nutno respektovat);
c) zdrojem výnosu je pouze tzv.čisté neboli studené nájemné (výnosem z pronájmu nejsou např. úhrady za teplo, vodné a stočné, el. energii, ostrahu, úklid, ap.);
d) při vyžití informací o nájemném z nájemních smluv je nutno posoudit, zda toto nájemné je obvyklé v dané lokalitě a není-li ovlivněno vazbami mezi pronajímatelem a nájemcem. Dále je nutno zvážit i jiné podmínky sjednané v nájemní smlouvě týkající se nemovitosti (doba pronájmu, řešení oprav a úprav objektu po dobu nájemní smlouvy, platba pojistného, apod.);
e) při výpočtu dosažitelného výnosu je nutno přihlédnout k riziku výpadku nájemného (neobsazení všech prostor, neplacení nájemného);
f) výnosovou hodnotu stanovujeme za předpokladu stávajícího způsobu využití v souladu se stavebně právním stavem.

Metoda srovnávací C_P

Srovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení v nedávné době uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastní databáze, databáze získané z externích zdrojů (KN, RK apod.), vlastního průzkumu či a dále konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.
Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny nemovitosti, za kterou by mohla být nemovitost prodána v obvyklé časové lhůtě.

$$Cp = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^{n} (Pi \; x \; ki)$$

kde C_p .... porovnávací cena
P_i ..... prodejní (případně nabídková) cena srovnávaného majetku
k_i ..... koeficient korekční vyjadřující podobnost prodaného a oceňovaného majetku
n ..... počet porovnávaných případů

Závěr – použití metody k ocenění hodnoceného nemovitého majetku:

S typem hodnocené nemovitosti - řadový Rodinný dům, se v dané lokalitě ke dni ocenění na realitním trhu běžně obchodovalo. Znalec má k dispozici vlastní databázi, databázi s využitím přístupu do katastru nemovitostí s realizovanými (kupními) cenami a databázi firmy Valuo – sw pracující s nabídkovými i realizovanými cenami), případně firmy Dataligence. Z toho důvodu a proto pro ocenění/stanovení obvyklé

ceny použije metody porovnávací, jako jediné, která se nejvíce přiblíží k ceně, která by mohla být dosažena v přímém prodeji na realitním trhu.
Ocenění nemovitosti výnosovou metodou není za současné situace na trhu a v této konkrétní řešené kauze, tou adekvátní a věrohodnou metodou.
Pro **stanovení obvyklé ceny** bude použito výstupu z metody přímého porovnání : **„Porovnávací metoda"**

2. Nález :

V rámci učiněných šetření a v zájmu nalezení co nejobjektivnějších závěrů při hledání odpovědí na výše položené otázky a zadání znaleckého posudku Obvodním soudem pro Prahu 6, byl zjištěn následující „fyzický stav" hodnocené stavby – řadového Rodinného domu č.p.2250 na pozemku par.č.2513/242, kat.území Dejvice, v ulici Krohova č.29, Městská část Praha 6, obec Hl.město Praha.

2.1 Zjištění a zaměření řRD č.p.2250

2.1.1 Zaměření 1.NP – přízemí stavby řRD č.p.2250
2.1.2 Zaměření 2.NP – 1.patro stavby řRD č.p.2250
2.1.3 Zaměření 3.NP – 2.patro stavby řRD č.p.2250
2.1.4 Souhrnná tabulka výměr užívaných ploch pro ocenění řRD č.p.2250
Poznámka : detailní záznamy z měření uloženy v archivu znalce

2.2 Stanovení obvyklé ceny řRD č.p.2250

2.2.1 řRD čp.2250 - popis oceňovaných nemovitostí
2.2.2 Obvyklá cena pozemku par.č.2513/242 se stavbou řRD č.p.2250 a pozemku par.č.2513/243 k.ú.Dejvice

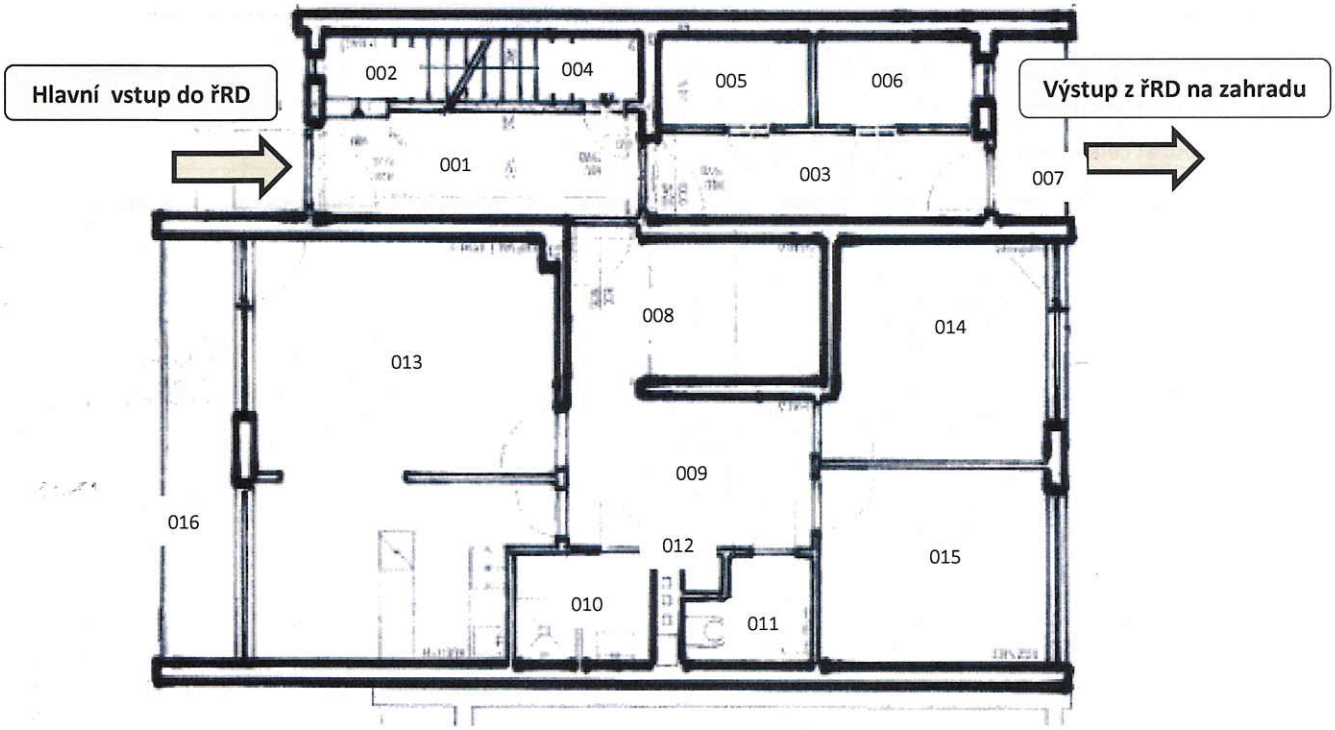
2.3 Zásady reálného dělení nemovitosti a možnosti vzniku Jednotek v řRD čp.2250 včetně případných nákladů na zřízení jednotek

2.1 Zjištění a zaměření řRD č.p.2250

2.1.1 Zaměření řRD čp.2250 a popis oceňovaných nemovitostí

V rámci místního šetření jsem měl v záměru provést fyzické zaměření podlahové (užitné) plochy všech místností celého řRD č.p.2250, zahrnující 1.NP-přízemí, 2.NP – 1.patro a 3.NP – 2.patro řRD. Jelikož mi bylo zpřístupněno pouze 1.NP-přízemí, podlaží 2.NP a 3.NP, užívané/obývané p.Martinem Špottem v rámci místního šetření zpřístupněny nebyly a ani následně při několikerých pokusech ad-hoc spojených s výzvami na vstupních dveřích, nebylo zpřístupnění dosaženo. Výměry pro zodpovězení položených otázek pak byly převzaty a odborně stanoveny z ne zcela odpovídající projektové dokumentace, předložené žalující stranou a z místního šetření v archivu stavebního úřadu Prahy 6.
Na základě výše uvedeného jsem dospěl k těmto závěrům pro stanovení podlahové (užitné) plochy všech místností v řRD č.p.2250 :

Dispoziční schéma 1.NP – přízemí



Soupis podlahových (užitných) ploch :
Řadovém Rodinném domě č.p.2250, ul.Krohova č.29, Praha 6 - Dejvice

Podlaží	1.NP - přízemí

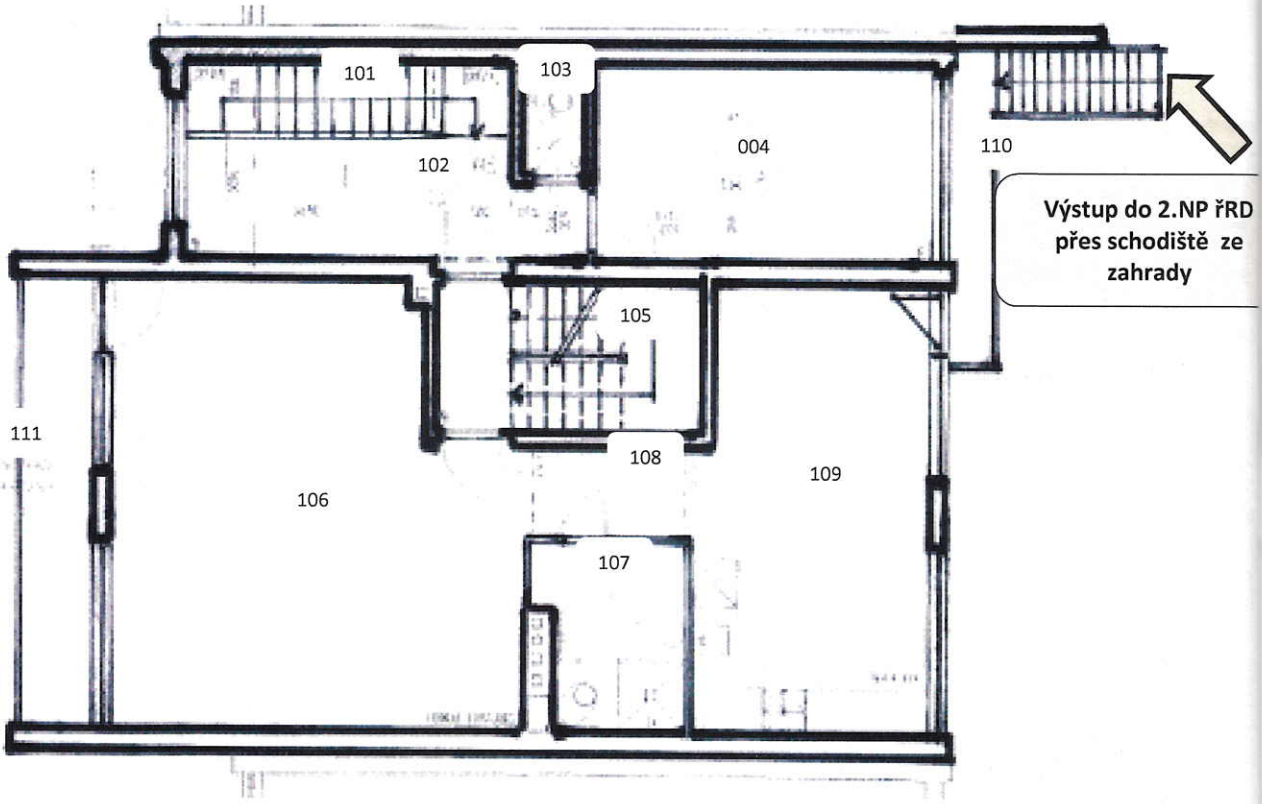
Tabulka ploch jednotlivých místností dle uživatelského stavu a typu plochy

Označení místnosti popis	Místnosti (podlahové plochy) v řRD m²	Místnosti vedlejší řRD* m²
Společné prostory v 1.NP		
m.č.001 – Zádveří	6,718	
m.č.002 - Schodiště (započítává se pouze v jednom podlaží - přízemí	4,537	
m.č.003 – Chodba do zahrady	4,436	
m.č.004 – Sklípek 1 pod schody	2,815	
m.č.005 – Sklípek 2	2,729	
m.č.006 – Sklípek 3	2,717	
m.č.007 – Lodžie vstup na zahradu		3,097
Mezisoučet společné prostory v 1.NP	23,952	3,097
Bytové prostory v 1.NP- přízemí		
m.č.008 – Předsíň se šatní skříní	6,480	
m.č.009 – Hala	7,458	
m.č.010 – Koupelna	2,546	
m.č.011 – WC	3,282	
m.č.012 – Spíž	0,335	
m.č.013 – Obývací pokoj s kuchyňským koutem	22,812	

m.č.014 – Ložnice 1	7,891	
m.č.015 – Ložnice 2	7,947	
m.č.016 – Lodžie		5,700
Mezisoučet bytové prostory 1.NP	58,751	5,700
Mezisoučet celkem podlahová plocha za 1.NP	82,703	8,797
*Úprava výměry podlahové plochy pro výpočet obvyklé ceny	82,703	4,398*
Celkem započitatelná výměra užitné plochy 1.NP	82,703	4,398*
Započitatelná/ výpočtová podlahová plocha za 1.NP-přízemí	87,101	

Poznámka :
*Podlahová plocha sklepa, balkonu, terasy, lodžie není plnohodnotnou plochou obdobné plochy obytné; standardně se z této plochy pro ocenění - stanovení obvyklé ceny kalkuluje plocha snížená o 50% v rámci tvorby tržní hodnoty na realitním trhu
**u vedlejších staveb mimo RD, které jsou v podstatně horším standardu provedení, z této plochy pro ocenění - stanovení obvyklé ceny se kalkuluje plocha snížená o 80% v rámci tvorby obvyklé tržní hodnoty na realitním trhu

Dispoziční schéma 2.NP – 1.patro



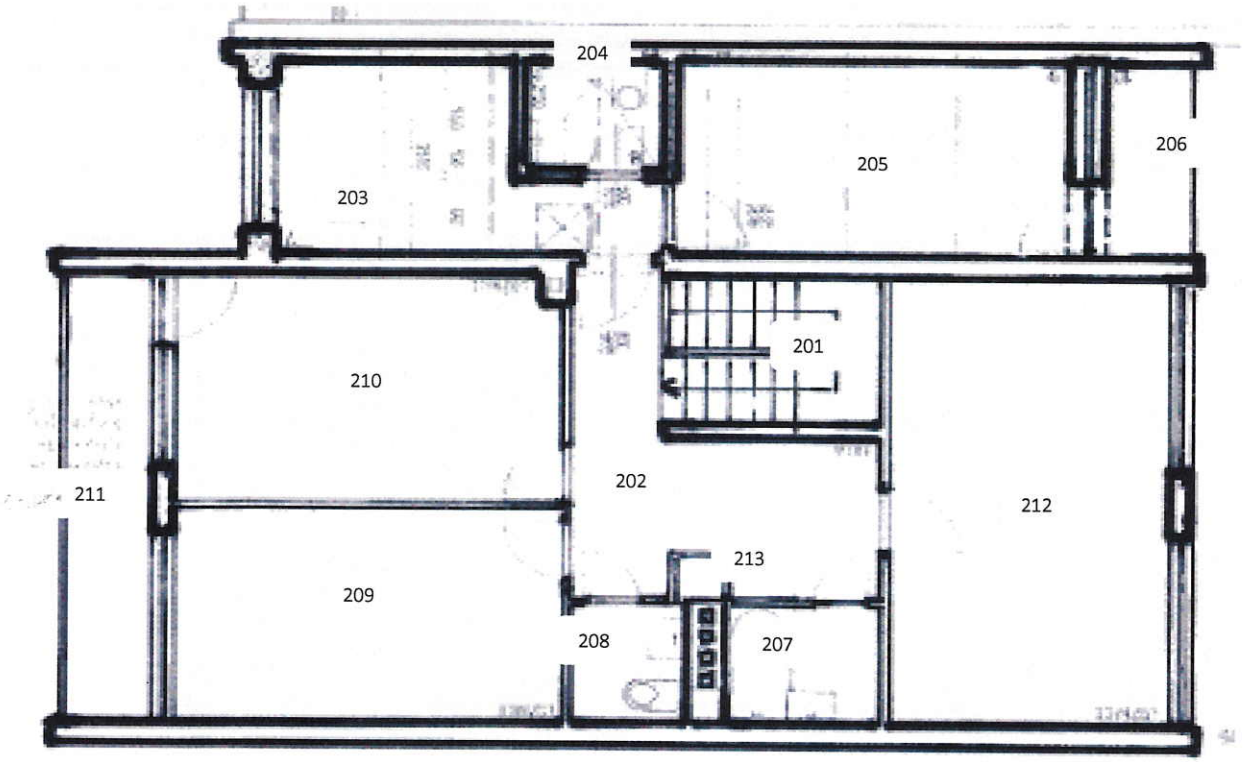
Soupis podlahových (užitných) ploch : Řadovém Rodinném domě č.p.2250, ul.Krohova č.29, Praha 6 - Dejvice	
Podlaží	2.NP – 1.patro **

Tabulka ploch jednotlivých místností dle uživatelského stavu a typu plochy

Označení místnosti popis	Místnosti (podlahové plochy) v řRD m^2	Místnosti vedlejší řRD* m^2
Společné prostory v 2.NP		
m.č.101 – Schodiště z 1.NP do 2.NP (započítává se pouze v přízemí [1])	3,127[1]	
m.č.102 - Hala	8,821	
m.č.103 – WC samostatné s přístupem z haly	1,305	
m.č.104 – Pokoj	11,000	
Mezisoučet společné prostory v 2.NP	21,126	
Bytové prostory v 2.NP- přízemí		
m.č.105 – Chodba se schodištěm do 3.NP – 2.patra	6,279	
m.č.106 – Obývací pokoj	29,594	
m.č.107 – Koupelna s WC	5,280	
m.č.108 – Chodba	2,248	
m.č.109 – Jídelna s kuchyňským koutem	16,313	
m.č.110 – Schodiště s balkónem ze zahrady (samostatný přístup ze zahrady do bytového prostoru ve 2.NP)		5,440
m.č.111 – Lodžie		5,700
Mezisoučet bytové prostory 2.NP	59,714	11,140
Mezisoučet celkem podlahová plocha za 2.NP	80,840	11,140
*Úprava výměry podlahové plochy pro výpočet obvyklé ceny	80,840	5,570*
Celkem započitatelná výměra užitné plochy 2.NP	80,840	5,570*
Započitatelná/ výpočtová podlahová plocha za 2.NP - 1.patro	86,41	

Poznámka :
*Podlahová plocha sklepa, balkonu, terasy, lodžie není plnohodnotnou plochou obdobné plochy obytné; standardně se z této plochy pro ocenění - stanovení obvyklé ceny kalkuluje plocha snížená o 50% v rámci tvorby tržní hodnoty na realitním trhu
**většina ploch ve 2.NP – 1.patře nebyla znalci zpřístupněna a výměry jsou odečteny z projektové dokumentace

Dispoziční schéma 3.NP – 2.patro



Soupis podlahových (užitných) ploch : Řadovém Rodinném domě č.p.2250, ul.Krohova č.29, Praha 6 - Dejvice	
Podlaží	3.NP – 2.patro **

Tabulka ploch jednotlivých místností dle uživatelského stavu a typu plochy

Označení místnosti popis	Místnosti (podlahové plochy) v řRD m²	Místnosti vedlejší řRD* m²
Společné prostory v 3.NP		
Mezisoučet společné prostory v 1.NP		
Bytové prostory v 3.NP- 2.patro		
m.č.201 – Schodiště z 2.NP do 3.NP (započítává se pouze v 2.NP [1])	4,452[1]	
m.č.202 – Hala s chodbou	8,975	
m.č.203 – Pracovna s výlezem na střechu	8,050	
m.č.204 – Samostatné WC	2,175	
m.č.205 – Pokoj s lodžií	10,625	
m.č.206 – Lodžie		2,500
m.č.207 – Koupelna	2,613	
m.č.208 – WC	1,762	
m.č.209 – Ložnice 1	11,756	
m.č.210 – Ložnice 2	12,618	
m.č.211 – Lodžie do ulice		5,700

m.č.212 – pokoj 3	16,883	
Mezisoučet bytové prostory 3.NP	75,457	8,200
Mezisoučet celkem podlahová plocha za 3.NP	75,457	8,200
*Úprava výměry podlahové plochy pro výpočet obvyklé ceny	75,457	4,100*
Celkem započitatelná výměra užitné plochy 3.NP	75,457	4,100*
Započitatelná/ výpočtová podlahová plocha za 3.NP- 2.patro	79,557	

Poznámka :
*Podlahová plocha sklepa, balkonu, terasy, lodžie není plnohodnotnou plochou obdobné plochy obytné; standardně se z této plochy pro ocenění - stanovení obvyklé ceny kalkuluje plocha snížená o 50% v rámci tvorby tržní hodnoty na realitním trhu
**většina ploch ve 2.NP – 1.patře nebyla znalci zpřístupněna a výměry jsou odečteny z projektové dokumentace

Souhrnná tabulka výměr užívaných ploch pro ocenění řRD č.p.2250

Souhrnná tabulka výměr pro ocenění				
Nemovitost : RD čp. 2250, Krohova č.29, k.ú.Dejvice				
Podlaží // Typ prostoru	Obytná plocha M^2	Ostatní plocha* M^2	Příslušenství** M^2	Celkem M^2
1.NP - přízemí	82,703	4,398		87,101
2.NP – 1.patro	80,840	5,570		86,410
3.NP - podkroví	75,457	4,100		79,557
Celkem za RD čp.2250	239,000	14,068		253,068

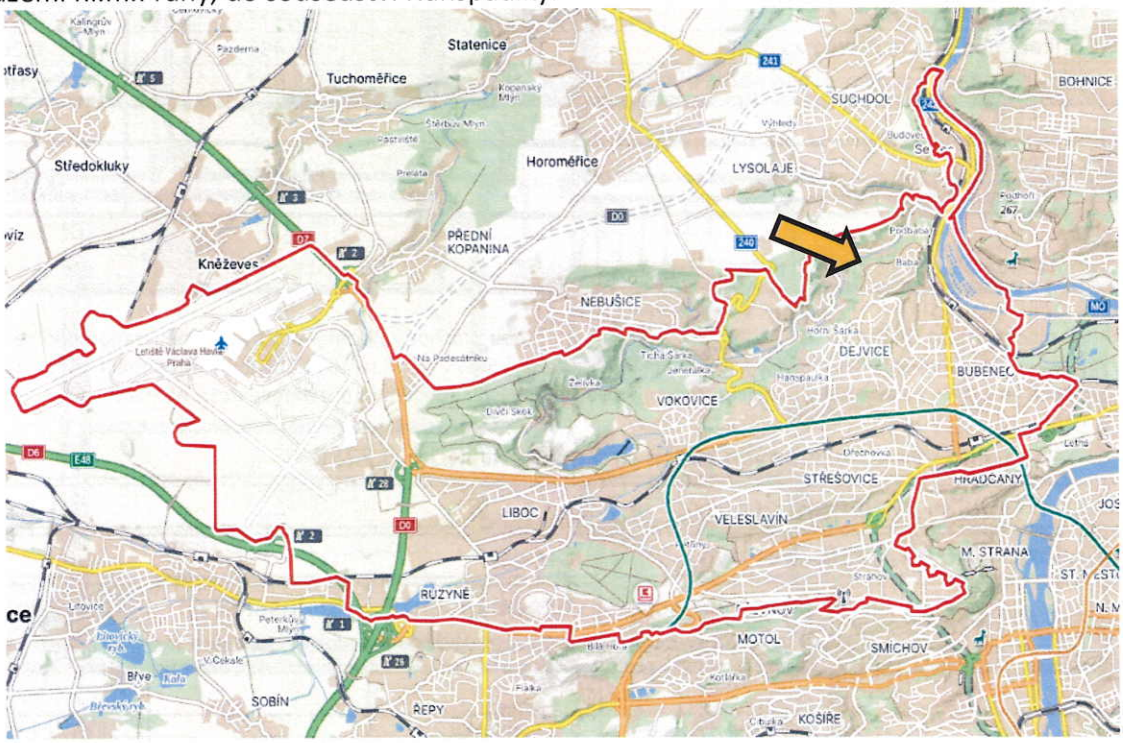
*ostatní plocha zahrnuje výměry lodžií, balkonu, terasy není plnohodnotnou plochou obdobné plochy obytné; standardně se z této plochy pro ocenění - stanovení obvyklé ceny kalkuluje plocha snížená o 50% v rámci tvorby tržní hodnoty na realitním trhu
**u vedlejších staveb mimo RD, které jsou v podstatně horším standardu provedení, z této plochy pro ocenění - stanovení obvyklé ceny se kalkuluje plocha snížená o 80% v rámci tvorby obvyklé tržní hodnoty na realitním trhu

2.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí na LV č.2144, k.ú.Dejvice

2.2.1 Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňovaná nemovitost – pozemek par.č.2513/242 se stavbou řRD čp.2250 a pozemek par.č.2513/243, vše na kat.území Dejvice, se nachází na území Městské části Praha 6, severozápadně od historického centra hl.města Prahy, v levobřežní části Vltavy. MČ Praha 6 zahrnuje celá katastrální území Ruzyně, Liboc, Veleslavín, Vokovice, Dejvice, Střešovice a části katastrálních území Břevnov, Sedlec, Bubeneč a Hradčany. Sousedí s městskými částmi Praha-Přední Kopanina, Praha-Nebušice, Praha-Lysolaje, Praha-Suchdol, Praha-Troja, Praha 7, Praha 1, Praha 5 a Praha 17 (Řepy) a s obcemi Horoměřice, Tuchoměřice, Kněževes, Dobrovíz a Hostivice v okrese Praha-západ.
Vlastní lokace území, kde hodnocená nemovitost leží v rámci kat.území Dejvice se nachází v jeho severní části – sídlišti Baba, v ulici Krohova č.29, do těsného sousedství Městské památkové zóny

Baba s prvorepublikovými funkcionalistickými vilami. Jedná se o jednu z nejlukrativnějších adres na území hl.m.Prahy, do sousedství Hanspaulky.



Dejvice jsou relativně luxusní rezidenční čtvrtí, jíž sice dominují velkolepé budovy vysokých škol a armády, ale obsahuje i mnoho klidných míst s vilami movitých měšťanů a rezidencemi zastupitelských úřadů, zejména vilová oblast Hanspaulka. Ceněno je těsné sousedství jak s centrální oblasti Prahy, tak s velkými plochami zeleně (Stromovka a Divoká Šárka).

Pod Vítězným náměstím stojí stanice metra linky A. Na ni navazují autobusové spoje do Suchdola a Podbaby. Díky lince 107 s nejvíce spoji ve všední dny v celé Praze, autobusová stanice Dejvická odpraví denně kolem 1100 spojů především linek právě 107 směr Suchdol, 143 směr Stadion Strahov a 180 ve směru Nemocnice Motol a Zličín. Kromě metra jsou Dejvice spojeny s centrem ještě tramvajovou linkou přes Prašný most. U stanice metra Hradčanská se nachází železniční stanice Praha-Dejvice. Páteřní dopravní tah Hanspaulkou a Babou tvoří tah ulic Na Pískách – Šárecká – Na Šťáhlavce, který je totožný s trasováním autobusové linky 131.

Hlavními tepnami Prahy 6 jsou ulice vycházející z Vítězného náměstí – Evropská (na západ k ruzyňskému letišti), Jugoslávských partyzánů (na sever k Podbabě), Československé armády (na východ k Letné) a Svatovítská (na jih k Pražskému hradu a tunelu Blanka).

Předmětem hodnocení/ocenění nemovitosti vedené na LV č.2144 na katastrálním území Dejvice, obec Hl.m.Prahy :

Pozemek par.č.2513/242 výměra 201 m² zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba rodinného domu čp.2250 na parcele č.2513/242

a

Pozemek par.č.2513/243 výměra 90 m² zahrada

Rodinný dům je součástí souvislé zástavby v Krohově ulici řadovými domy o třech nadzemních podlaží s plochým střešním pláštěm. Výstavba v této lokalitě byla realizována v 80.letech minulého století a svým stavebním slohem spadá do pozdního modernismus prvky panelové a typizované architektury socialistické éry, označované jako pozdní socialistický realismus, nebo také normalizační modernismus, někdy zjednodušeně jako „paneláková moderna".
Charakteristickými rysy této zástavby jsou :

- Jednoduché pravoúhlé hmoty bez dekorací
- Opakující se modulová struktura oken a lodžií
- Lodžie s kovovým či dřevěným zábradlím
- Prefabrikované typizované konstrukce doplněné vyzdívkami
- Barevné akcenty fasády, často dodané později při rekonstrukci a zateplení

Řadový Rodinný dům byl postaven a je užíván od r.1984, V průběhu jeho existence byla v roce 1994 provedena dostavba v prostoru komunikačního krčku, kdy byla zvýšena celková užitná plocha RD a vybudováno v 2.NP WC a 3.NP WC se sprchou. Dále v prostoru zahrady bylo postaveno samostatné venkovní schodiště s přístupem do bytového prostoru ve 2.NP- místnosti jídelny s kuchyňským koutem. Stavba schodiště nebyla projekčně doložena a ani nebyl v archivu stavebního úřadu dohledán povolovací proces – jedná se o nepovolenou stavbu. V roce 2022 byla provedena modernizace a rekonstrukce bytového prostoru v 1.NP-přízemí paní L.Čechovou. Stavebně technický stav prostor 2.-3.NP nebyly znalci zpřístupněny, tudíž není možné jejich stav detailněji popsat a ocenit.
Řadový rodinný dům má celkem 3 nadzemní podlaží, podsklepen není. Přístup do domu je z ulice Krohova. V přízemí je z centrální chodby přístup na schodiště vedoucí do 2.NP, dále vstup do samostatného bytového prostoru velikosti 3+kk – bytový prostor je po modernizaci (výčet místností viz.bod 2.1.1 – zaměření nemovitosti. V prostoru společné části – chodby, z které je přístup na zahradu se nacházejí tři samostatné místnosti – sklady, z toho jeden je pod schodištěm do 2.NP. Nepřístupné prostory 2. a 3.NP jsou samostatným bytovým prostorem přes dvě podlaží, vzájemně propojené dvouramenným schodištěm. Bytový prostor lze velikostně kategorizovat jako 8+kk. Ve 2.NP je 1x koupelna s WC a 1x samostatné WC, ve 3.NP je 1x samostatné WC, 1x koupelna s vanou a 1x WC se sprchou.
Objekt je založen na základových pasech, konstrukce zastřešení je plochým střešním pláštěm, střešní plášť vykazuje řadu závad dle předložené fotodokumentace. Výlez na střechu je přes místnost ve 3.NP nad schodištěm v přízemí do 2.NP. RD je připojen přípojkami na veškeré inženýrské sítě – kanalizaci, elektrickou energii, vodu a plyn. Tyto sítě jsou plně funkční pouze pro bytový prostor v 1.NP-přízemí. Bytové prostory ve 2.a 3.NP jsou od energií odpojeny, v zimním období není zajištěno vytápění ani jiným způsobem. Bytové prostory mají umožněné samostatné měření elektřiny, vody a plynu. Hlavní uzávěry a měření plynu a elektřiny je na chodbě, podružné měření vody s hlavními uzávěry pro oba prostory je v bytovém prostoru v přízemí, vodoměrná šachta je pak před domem v zahrádce.
Vytápění bytu v 1.NP je etážové plynových kotlem Vailant, radiátory Radik. Podlaha obytných místností plovoucí, ostatních místností keramická dlažba. Koupelna vybavena sprchovým koutem, umyvadlem, topný žebřík, stěny obloženy keramickým obkladem. WC samostatné podlaha dlažba a stěny keramický obklad. V RD je proveden rozvod STA. Datové rozvody nejsou provedeny a ani nejsou provedeny rozvody EPS a EZS.

2.2.2 Obvyklá cena pozemku par.č.2513/242 se stavbou RD č.p.2250 a pozemku par.č.2513/243 k.ú.Dejvice

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Prof.Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce, Katastrálního úřadu, RK, fy VALUO a znalostí trhu s ohledem na osobní zkušenosti a praxi, o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena obvyklá cena, oceňovaného nemovitého majetku. K porovnání byly vybrány objekty – rodinné domy z blízkého okolí ve vzdálenosti max. do 1 km na kat.území Dejvice, zobchodované (pronajímané) v současné době, přibližně stejné velikosti, standardu vybavení a obdobného stavebně-technického stavu. Zjištěné niance mající vliv na srovnatelnou obvyklou cenu budu u jednotlivých cenotvorných parametrů upravovat koeficienty v rámci obvyklého rozpětí od 0,8 do 1,2, vždy s vyhodnocením ve vztahu k hodnocené nemovitosti.

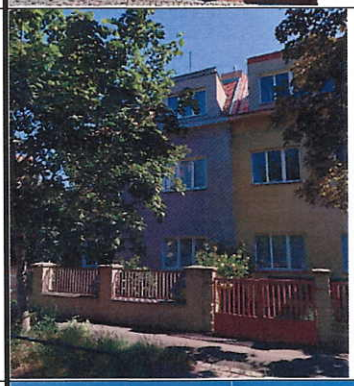
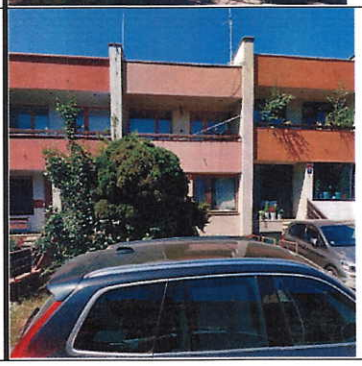
Pokud by byly použity nabídkové ceny srovnatelných pozemků, byly upraveny koeficientem 0,90, vyjadřující předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Základní parametry oceňované nemovitosti pro porovnávací metodu :

Celková výpočtová podlahová plocha řRD čp.2250 pro ocenění ..... 253,068 m²

Tabulka srovnatelné databáze prodejů/nabídky :

Pořadí	Popis srovnatelné nemovitosti (pozemku)		Prodejní* / nabídková** cena jednotková v Kč/m²	Úprava Prodejní* / nabídkové ceny**	Upravená jednotková cena v Kč/m² Užitné plochy
1		LV č.800, k.ú.Dejvice RD č.p.1259, ul.Nad Šárkou 112, prodej 07/2024, 32 mil.Kč; pozemky par.č.1901, 1902 výměra 258 m²; užitná plocha 280 m² ; r.1930 zast.plocha 78 m², V-38461/2024-101, cihla, řadovka, 4-podlažní,	114.285,71*	1,00	114.285,71-
2		LV č.2308, k.ú.Dejvice RD č.p.2196, ul.Vidlicová 1, prodej 02/2024, 19,749 mil.Kč; pozemky par.č.2513/262, 326 výměra 320 m²; užitná plocha 152 m² ; r.1985 zast.plocha 78 m², V-7578/2024-101, montovaná kce, řadovka, 2-podlažní,	129.926,84*	1,00	129.926,84

3	 LV č.1585, k.ú.Dejvice RD č.p.2163, ul.Starého 1, prodej 03/2025, 31,74 mil.Kč; pozemky par.č.2513/85, 84 a 257 výměra 793 m²; užitná plocha 270 m² ; r.1986 zast.plocha 100 m², V-19219/2025-101, montovaná kce, řadovka, 3-podlažní,	117.555,56*	1,00	117.555,56-
4	 LV č.2029, k.ú.Dejvice RD č.p.2394, ul.Fragnerova 19, prodej 04/2025, 22,999 mil.Kč; pozemky par.č.2524/14 a 27 výměra 275 m²; užitná plocha 245 m² ; r.1990, zast.plocha 91 m², V-27189/2025-101, montovaná kce, řadovka, 3-podlažní,	93.873,47*	1,00	93.873,47
5	 LV č.3142, k.ú.Dejvice RD č.p.979, ul.Šárecká 12, prodej 12/2024, 30,00 mil.Kč; pozemky par.č.3392 a 3393 výměra 437 m²; užitná plocha 299 m² ; r.1945, zast.plocha 111 m², V-75262/2024-101, zděná kce, řadovka, 3-podlažní,	100.334,45*	1,00	100.334,45
6	 LV č.1486, k.ú.Dejvice RD č.p.2118, ul.K Matěji 7, prodej 03/2025, 22,00 mil.Kč; pozemky par.č.2566/18 výměra 244 m²; užitná plocha 155 m² ; r.1980, zast.plocha 86 m², V-17299/2025-101, montovaná kce, řadovka, 2-podlažní,	141.935,48*	1,00	141.935,48

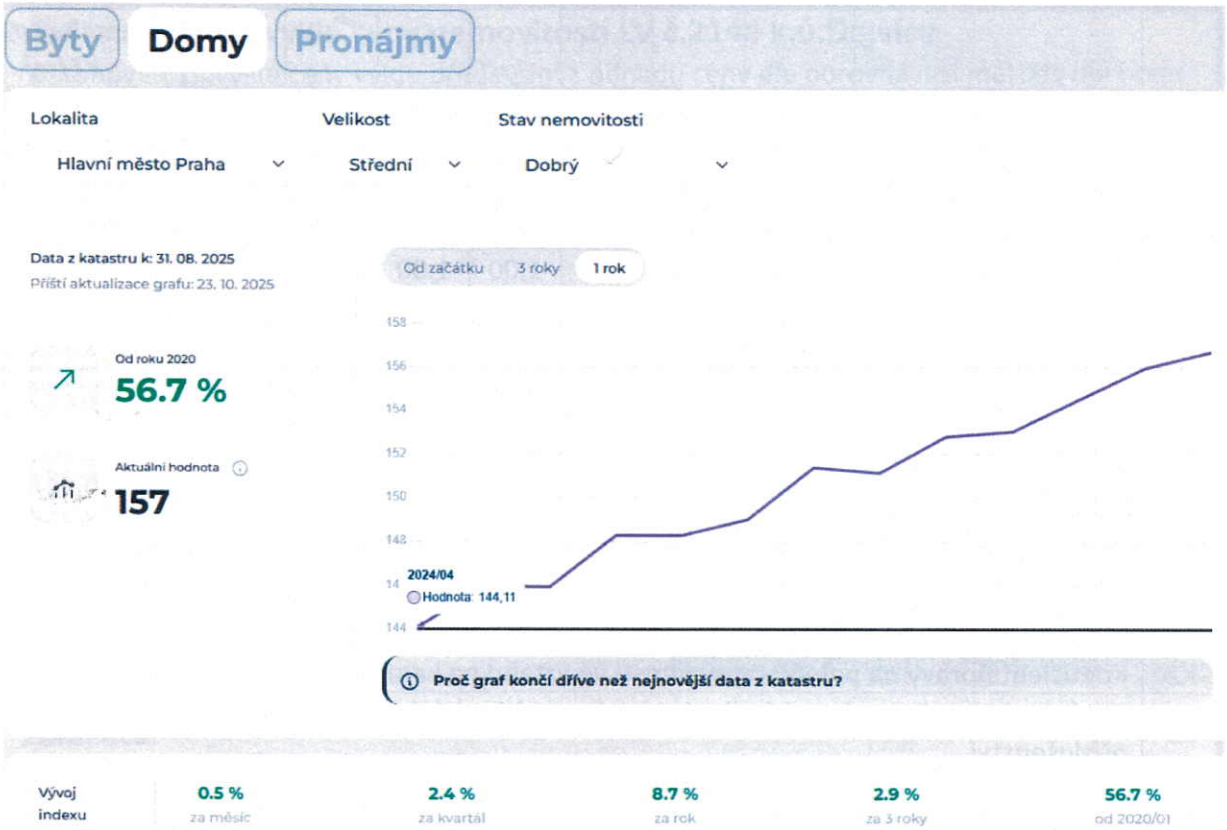
7		LV č.2029, k.ú.Dejvice RD č.p.2107, ul.Nad Lesíkem 4, prodej 01/2025, 23,50 mil.Kč; pozemky par.č.2566/9 a 90 výměra 303 m^2; užitná plocha 166 m^2; r.1980, zast.plocha 92 m^2, V-2743/2025-101, montovaná kce, řadovka, 2-podlažní,	141.566,26*	1,00	141.566,26

*Prodejní ceny z registru kupních smluv na Katastru nemovitostí
**Koeficient vyjadřuje úpravu nabídkové ceny

Vývoj indexu růstu cen nemovitostí v letech 2017 – 2025 po čtvrtletích pro segment Rodinné domy :

Období roku Rok	1.kvartál %	2.kvartál %	3.kvartál %	4.kvartál %	Σ rok %
2017	1,0	2,1	2,4	2,3	7,8
2018	1,2	1,8	1,6	2,0	6,6
2019	2,6	2,0	2,0	2,1	8,7
2020	2,6	1,5	1,5	2,7	8,3
2021	2,3	3,6	4,6	4,1	14,6
2022	4,3	3,9	1,5	0,3	10,0
2023	-0,1	-0,6	+0,3	+0,3	-0,1
2024	+1,1	+1,5	+1,8	+1,9	+6,3
2025	+2,5	+2,3			

Graf růstu cen za období od 2024 do 08/2025 pro Rodinné domy na celém území Hl.města Prahy – průměr :
Statistika od roku 2020 firmy Valuo
Počáteční stav k 2024 .... 144,11 %
Stav k 08/2025 ..... 156,71 %
Růst mezi 2024-08/2025 ..... 12,6 %



Pro porovnávací hodnotu použiji výstupů evidovaných v tabulce ČSOB Indexu.

Stanovení a zdůvodnění výsledné ceny nemovitosti:

Srovnatelné nemovitosti jsou stejného charakteru (způsobu využiti a zařazením do územního plánu) jako oceňovaná stavba, navíc se nacházejí v totožné lokalitě Městské části Praha 6 – Dejvice, sídlišti Baba. Jedná se o nemovitosti realizované/prodané na trhu za poslední období v kombinaci s nabízenými nemovitostmi..

Prvním koeficientem je koeficient redukce se zohledněním časového vývoje cen na realitním trhu dle standardně používaného koeficientu růstu/poklesu cen na trhu v čase. Druhým koeficientem porovnání byl koeficient úpravy na polohu objektu, zde se zohledňovala lokalita, ze které je porovnávaná nemovitost. Třetím koeficientem je vyjadřující srovnání ve vztahu na stavebně-konstrukční systém a jeho stav. Čtvrtým koeficientem je koeficient vlivu ceny pozemku ve vztahu na cenu celé nemovitosti, pátý koeficient vyjadřuje vliv energetické náročnosti, standardu vybavení a příslušenství stavby RD na cenu. Šestý koeficient vyjadřuje subjektivní pohled znalce na základě znalosti realitního trhu a možných všeobecných rizik.

Komparace zjištění jednotkové prodejní ceny z vybraných prodejů/nabídek v období 01/2024 až 09/2025									
Poř.č.	**Jednotková kupní cena za RD v Kč/m²**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**IO (1-6)**	**Dosažitelná jednotková cena hodnocené**

									nemovitosti Kč/m²
1	114.285,71	1,085	1,00	1,02	1,00	0,99	1,00	1,095	125.215,19
2	129.926,84	1,090	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,068	138.787,85
3	117.555,56	1,023	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,002	117.854,15
4	93.873,47	1,023	1,00	0,99	1,00	0,98	1,12	1,112	104.351,28
5	100.334,45	1,058	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,068	107.215,39
6	141.935,48	1,023	1,00	1,00	1,00	0,98	0,97	0,972	138.027,12
7	141.566,26	1,048	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	0,975	138.124,50
Odhad dosažitelné ceny k 10/2025 (869.575,48 Kč//7)								**Kč**	**124.225,07**
Průměr z dosažitelných cen								Kč	**124.225,07**
Odhad dosažitelné ceny - maximum								Kč	**138.787,85**
Odhad dosažitelné ceny - minimum								Kč	**107.215,39**

K1	Koeficient úpravy růstu/poklesu cen za období od realizace prodeje až po současnou dobu (koeficient úpravy na pramen růstu cen dle ČSOB Indexu pro RD)
K2	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti ve vztahu na katastr a vzdálenost od nemovitosti
K3	Koeficient opotřebení prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti a standardu vybavení a příslušenství
K4	Koeficient vlivu vlastnické jednoty stavby a pozemku tvořící uživatelský celek, případný vliv nutnosti zřídit věcné břemeno přístupu a příjezdu přes cizí pozemky
K5	Koeficient vlivu standardu vybavení a rozsahu příslušenství, ESG, energetická náročnost
K6	Koeficient subjektivní úvahy znalce (mimo jiné i korekce z hlediska ostatních vlivů, vývoj lokality, vlivy možných změn a rizik, apod.)
IO	Index odlišnosti IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

Pozn.: rozpětí koeficientů je max. od 0,8 do 1,2

Na základě výše uvedených výsledků z komparativní metody, provedené na srovnatelném vzorku realizovaných prodejů v dané lokalitě v daném čase stanovuji obvyklou jednotkovou cenu pro nemovitosti na LV č.2144, k.ú.Dejvice ke dni ocenění ..... **124.225,07 Kč/m2.**

Pozn.: Jednotková cena zahrnuje i veškeré součásti a příslušenství nacházející se na pozemcích včetně trvalých porostů.

Ocenění :

124.225,07 Kč/m² x 253,068 m² = 31.437.390,02 Kč

Zaokrouhleno 31.400.000,00 Kč

Obvyklou cenu hodnocených nemovitostí na LV č.2144 včetně příslušenství, vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů odhaduji 31.400.000,00 Kč

2.2.2 Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č.2144 k.ú.Dejvice, MČ Praha 6 celkem 31.400.000,00 Kč

2.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí LV č.2144 k.ú.Dejvice

Pro stanovení obvyklé ceny vyjdu především z odhadu ceny dle porovnávací metody dle bodu 2.2.2 znaleckého posudku. Ověření této hodnoty provedu srovnáním z výstupu valuací nejběžnějších profesionálních placených SW od firem Valuo a Hypox.

Výstup z valuace od firmy Valuo :

Krohova 2250/29, Praha 6-Dejvice, Česko

Odhad ceny k 30.09.2025

Číslo odhadu #3108170

Typ	Rodinný dům
Stav	Průměrný
Konstrukce	Montovaná
Podlahová plocha	253m²
Plocha pozemku	291m²
Započitatelná plocha	253m²
Shoda	Dobrá (64%)

Údaje z katastru nemovitostí

✓ Nejsou evidována žádná omezení



Zpracoval

Zdeněk Černý
z_cerny@volny.cz
+420603800741

Zdeněk Černý, +420603800741, z_cerny@volny.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 07.10.2025

valuo

Krohova 2250/29, Praha 6-Dejvice, Česko

Odhad ceny k 30.09.2025

Číslo odhadu #3108170

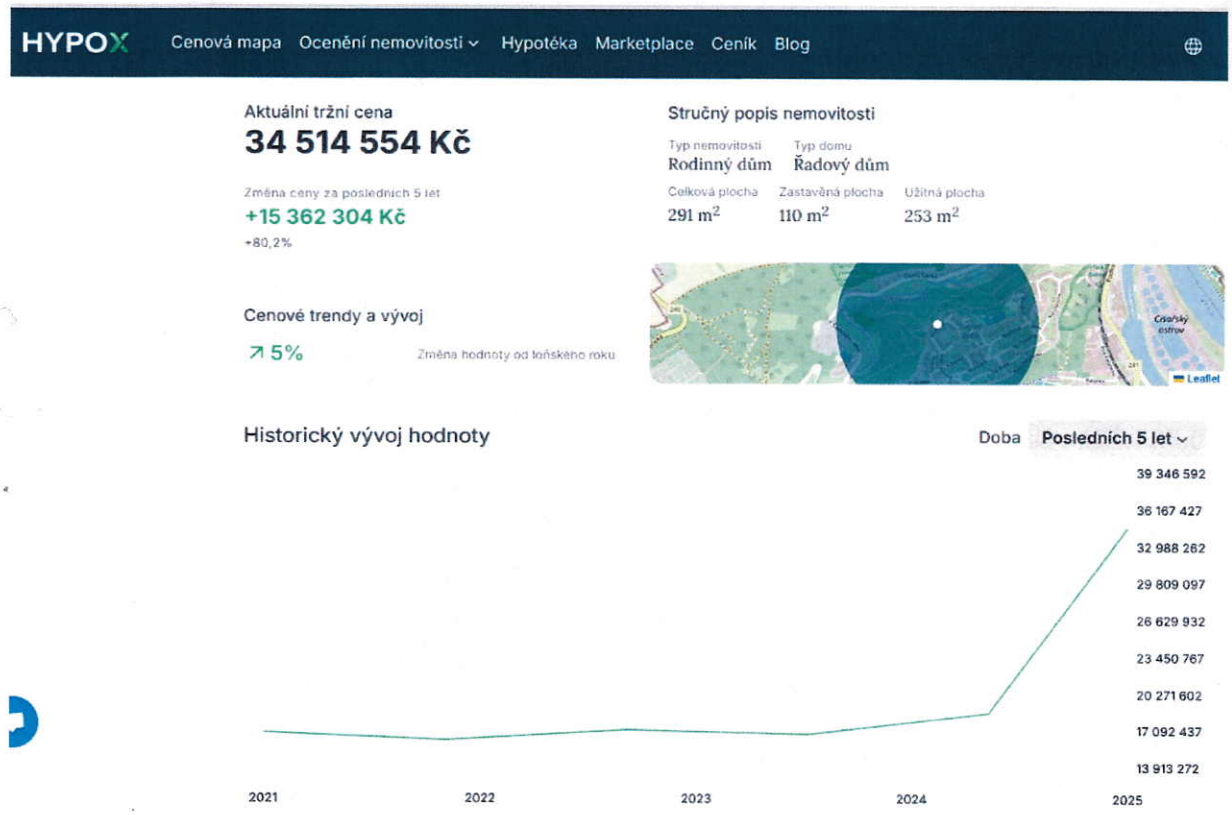
Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

32 445 732 Kč 128 244 Kč/m²

Minimální cena	117 553 Kč/m²	**29 740 909 Kč**
Maximální cena	138 935 Kč/m²	**35 150 555 Kč**
Průměrná doba inzerce prodeje		**90 dní**

Výstup z valuace od firmy Hypox



Porovnávací hodnota dle znaleckého posudku ..... 31.400.000,00 Kč
Výstup z valuace od fy Valuo ..... 32.445.732,00 Kč
Výstup z valuace od fy Hypox ..... 34.514.554,00 kč

Z výše uvedených porovnávacích hodnot, kdy metodika dle Valuo I Hypox je založena na statistických datech jak realizovaných a nabídkových cen bez fyzické prohlídky jak hodnocené nemovitosti, tak nemovitostí porovnávaných (znalec minimálně porovnávané nemovitosti zhlédl tzv."zpoza plotu") se pro stanovení Obvyklé ceny jednoznačně přikláním k potvrzení výstupu znaleckého posudku u porovnávací hodnoty coby „obvyklé ceny".
Diskont mezi cenami ze znaleckého posudku a odhadů z IS Valuo a Hypox lze odůvodnit i zohledněním veškerých rizik spojených s nemovitostí na LV č.2144, a to zejména stavebně-technickým stavem části 2.NP a celého 3.NP, které nebylo možno fyzicky prohlédnout pro nespolupráci stávajícího uživatele p.Martina Špotta. Zejména jde o tato rizika :

- Bytové prostory 2.a 3.NP jsou odpojeny od elektrické energie, plynu (bez vytápění a ohřevu TUV) a vody
- Zhlédnutím přes okno v 2.NP znatelný nepořádek v bytových prostorách
- Stav interiéru bytových prostor a zařizovacích předmětu
- Možný zhoršený stavebně-technický stav konstrukcí s vlivem do statiky – vnější projevy nebyly vizuálně identifikovány

Obvyklou cenu na základě provedené valuace stanovuji totožně s Porovnávací hodnotou dle znaleckého posudku, kde znalec na základě dostupných informací při vědomí nemožnosti

prohlídky větší části nemovitosti a odborných zkušeností promítl možná a existující rizika do ocenění,
Obvyklá cena nemovitostí na LV č.2144 k.ú.Dejvice ..... 31.400.000,00 Kč

2.2 Obvyklá cena nemovitostí na LV č.2144 k.ú.Dejvice, MČ Praha 6 celkem 31.400.000,00 Kč

2.3 Reálné rozdělení nemovitosti LV č.2144 k.ú.Dejvice na dvě bytové jednotky se zahradou jako samostatné nemovité věci

2.3.1 Zásady reálného dělení nemovitosti

REÁLNÉ ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI

Jak bylo uvedeno v odstavci viz.výše, vždy se preferuje reálné rozdělení nemovitosti před přiřknutím nemovitosti jednomu vlastníkovy s provedením vypořádáním případně jejím prodejem a rozdělení výtěžku dle podílů.
Znalec musí brát na zřetel co je předmětem reálného dělení. Nemovitost nelze většinou jednoduše rozdělit dle podílů jednotlivých vlastníků. Musíme respektovat právní, stavební, provozní a v neposlední řadě také ekonomické požadavky na toto rozdělení.

STAVEBNĚ-TECHNICKÉ PŘEDPOKLADY

Znalec by měl při svém odborném posouzení, především dbát na posouzení následujících axiomů, vedoucích k tomu, zda-li je možné reálné rozdělení nemovitosti :

Rozdělením musí vzniknout dvě samostatné nemovitosti

Samostatné nemovitosti musí respektovat především stavebně-technické, provozně-technické a architektonicko-estetické hlediska. Dělení tak musí být v souladu se stavebním zákonem a tedy přijatelné pro příslušný stavební úřad.

Dělící roviny musí být vedeny jen svisle

Stavby je možno dělit pouze svisle a pokud možno v jedné rovině bez lomení. Není přípustné dělení ve směru vodorovném ani dělení domů o více podlažích vodorovnými rovinami. Nepřipadá v úvahu, aby část jedné stavby zasahovala pod nebo nad druhou stavbu.

Současně s rozdělením stavby musí dojít k rozdělení pozemků

Spolu s rozdělením staveb, musí dojít i k rozdělení pozemků, a to tak, aby každá nově vzniklá stavba byla situována na vlastním pozemku a měla vstupy a okna nad vlastním nebo veřejným pozemkem. Dále musí být zajištěný přístup z veřejné pozemní komunikace vyhovující danému účelu vzniklé nemovitosti.

Při dělení nesmí dojít ke vzniku omezujících práv

Nesmí dojít ke vzniku práv, která by trvale nepřiměřeně omezovala vlastníky nově vzniklých samostatných nemovitostí. Nelze-li dělení řešit jinak, je v krajním případě možno připustit společné vlastnictví a užívání přípojky kanalizace.

Při dělení nelze připustit společné vlastnictví

Nelze připustit společné vlastnictví prostorů horizontálních a vertikálních komunikací (chodby, schodiště, výtahy a pod) a komínových těles.

Při dělení není možno z důvodů požární bezpečnosti připustit
Zásah dřevěných nebo jiných hořlavých konstrukcí z jedné stavby do druhé. (trámů střešních konstrukcí např. vazné trámy, pozednice, vaznice, krokve a trámů stropních konstrukcí apod.). Stavby musí být navzájem požárně odděleny dle příslušných požárních předpisů. Ideálně štítovou stěnou, která jde od základů až nad střechu s přesahem.
Při dělení musí dojít k oddělení technických instalací
Musí dojít k oddělení všech vlastních zdrojů (kotle ÚT, ohřívače TUV apod.) a rozvodů jednotlivých technických instalací stavby (počítačové sítě, telefonní sítě, požární signalizace, kanalizace, voda, plyn apod.) tak, aby po rozdělení stavby sloužily pro každou stavbu zcela samostatně. Každá stavba tak musí mít vlastní přípojky technických instalací, jejich samostatné měření a uzavření.
Při dělení nelze připustit společné užívání
Nelze připustit společné užívání hlavních uzávěrů a měřících soustav médií jako plyn, voda, elektřina, apod.
Rozdělení musí respektovat existující vlastnické podíly
Rozdělení nemovitosti, musí co nejpřesněji respektovat již existující spoluvlastnické podíly na nemovitosti s možností případného finančního dorovnání provedeného na základě odborného posouzení a ocenění nemovitosti před a po rozdělení.

Odborný názor na reálné dělení nemovitosti od firmy A-Consult Plus :
Reálné dělení staveb je nástroj, který za určitých okolností umožňuje nemovitost rozdělit na dvě nebo více samostatných částí. Z odborného pohledu neexistuje žádný předpis, který by toto upravoval, jediným existujícím dokumentem je „Upozornění Státní komise pro investiční výstavbu ze dne 28.10.1965 stavebním úřadům národních výborů na postup při reálném dělení obytných domků na rodinné domky. V tomto smyslu je zpracován postup k řešení tohoto problému.
1. Posouzení základních podmínek nutných k vydání stanoviska
a. dělící roviny musí být svislé, pokud možno nelomené, není přípustno lomení ve směru vodorovném, ani dělení více podlažních domů vodorovnými rovinami.
b. současně s technickým rozdělením domu musí dojít k rozdělení zastavěného pozemku, aby každý z nově vzniklých domů byl situován na vlastním pozemku.
c. není možné připustit společné vlastnictví schodiště, komínů a společné užívání uzávěru plynu, vody apod.
d. z hlediska požární bezpečnosti není možno připustit přechod dřevěných konstrukcí (střešní trámy, pozednice, krokve apod.) z jednoho domu do druhého
e. při rozdělení musí dojít k rozdělení všech instalací (elektřina, voda, kanalizace, plyn) tak, aby sloužily pro každý dům samostatně.
f. rozdělením musí vzniknout 2 samostatné stavby a to z hlediska stavebně-technického, z hlediska funkčního a z hlediska architektonického.
2. Stávající právní stav nemovitosti
3. Spoluvlastnické podíly na nemovitosti
4. Odhad nákladů na realizaci reálného dělení nemovitosti

2.3.2 Dělitelnost nemovité věci na LV č.2144 k.ú.Dejvice na 2 Jednotky a náklady spojené s nezbytnými úpravami

Stávající uživatelský stav nemovitosti na LV č.2144 k.ú.Dejvice – pozemku par.č.2513/242 se stavbou řRD čp.2250 zastavěná plocha a pozemku par.č.2513/243 zahrada, na základě provedeného místního šetření a nálezu, umožňuje bez zásadních stavebních úprav prohlásit v řRD čp.2250 příslušným právním aktem (Prohlášení vlastníka) dvě Jednotky bytové za samostatné nemovité věci a současně i vymezit části spoluvlastnické podíly na společných částech nemovitosti.

Vymezení Jednotek v řRD čp.2250 a společných částí řRD :

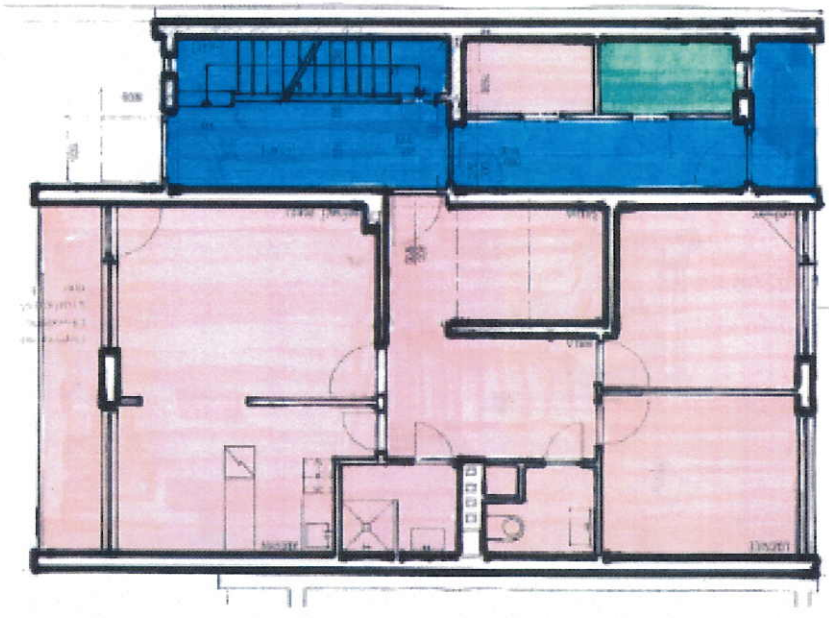
Legenda :

Společné prostory

Jednotka bytová č.1

Jednotka bytová č.2

1.NP – přízemí

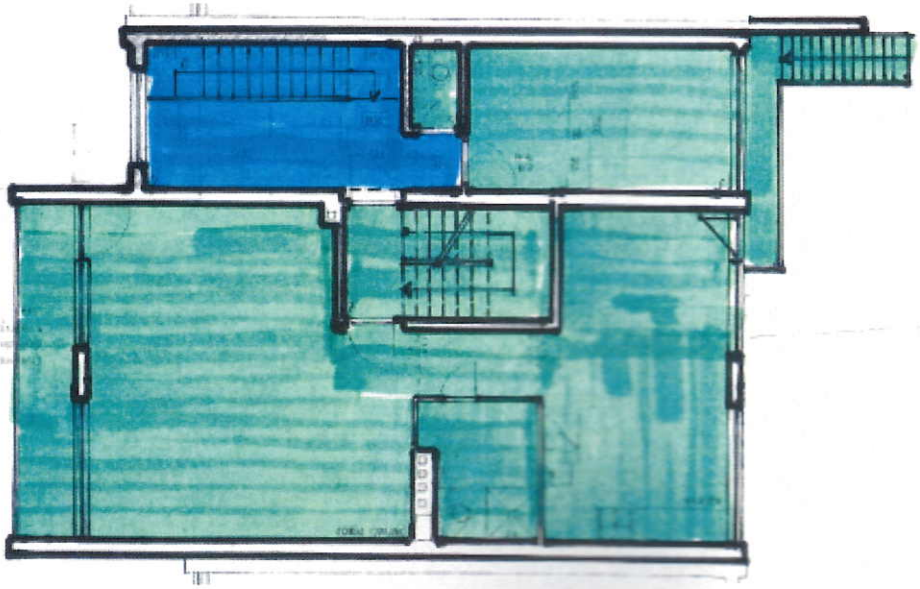


Jednotka č.1

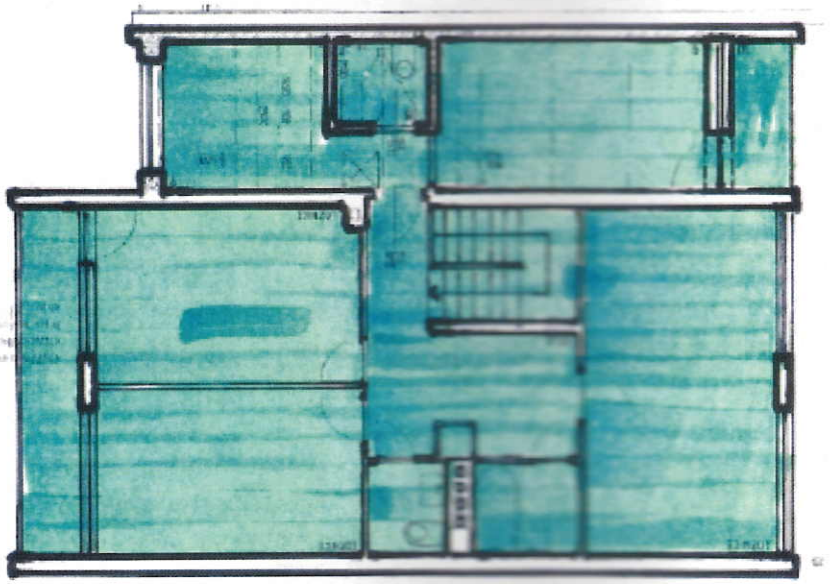
m.č.005 – Sklípek 2	2,729
m.č.008 – Předsíň se šatní skříní	6,480
m.č.009 – Hala	7,458
m.č.010 – Koupelna	2,546

m.č.011 – WC	3,282
m.č.012 – Spíž	0,335
m.č.013 – Obývací pokoj s kuchyňským koutem	22,812
m.č.014 – Ložnice 1	7,891
m.č.015 – Ložnice 2	7,947
Jednotka č.1 celkem	61,480 m^2
m.č.016 – Lodžie – není započítána do podlahové plochy, je ve výhradní užívání s Jednotkou č.1	5,700

2.NP – 1.patro



3.NP – 2.patro



Jednotka č.2

m.č.103 – WC samostatné s přístupem z haly	1,305
m.č.104 – Pokoj	11,000
m.č.105 – Chodba se schodištěm do 3.NP – 2.patra	6,279
m.č.106 – Obývací pokoj	29,594
m.č.107 – Koupelna s WC	5,280
m.č.108 – Chodba	2,248
m.č.109 – Jídelna s kuchyňským koutem	16,313
m.č.201 – Schodiště z 2.NP do 3.NP (započítává se pouze v 2.NP [1])	
m.č.202 – Hala s chodbou	8,975
m.č.203 – Pracovna s výlezem na střechu	8,050
m.č.204 – Samostatné WC	2,175
m.č.205 – Pokoj s lodžií	10,625
m.č.207 – Koupelna	2,613
m.č.208 – WC	1,762
m.č.209 – Ložnice 1	11,756
m.č.210 – Ložnice 2	12,618
Jednotka č.2 celkem	130,593

Prostory ve výhradní užívání s Jednotkou č.2

m.č.110 – Schodiště s balkónem ze zahrady (samostatný přístup ze zahrady do bytového prostoru ve 2.NP)	5,440
m.č.111 – Lodžie	5,700
m.č.206 – Lodžie	2,500
m.č.211 – Lodžie do ulice	5,700
Nejsou započítány do podlahové plochy, jsou však ve výhradním užívání s Jednotkou č.2	

Celkem podlahová/užitná plocha v řRD čp.2250 ..... 192,07 m² 100%
Z toho Jednotka č.1 ..... 61,48 m² → podíl na společných částech řRD 6148//19207 32 %
Z toho Jednotka č.2 ..... 130,59 m² → podíl na společných částech řRD 13059/19207 68 %

Do společných částí řRD čp.2250 zejména náleží :

- Vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů, obvodové konstrukce
- Střecha včetně výplní výstupních otvorů, výlezy, izolace, hromosvodů, lávek, dešťových svodů a žlabů venkovních i vnitřních
- Komíny v celé své délce
- Zápraží, schody venkovní, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště z 1.NP do 2.NP, chodba v 1.NP, sklad pod schodištěm v 1.NP, výplň stavebních otvorů - okna,
- Balkon, lodžie, zábradlí lodžií, venkovní terasa v zahradě, chodník mezi domem a oplocením, oplocení pozemku uliční i zahrady, vstupní branky
- Přípojky kanalizace a vody od hlavního řadu až po napojení z bytu
- Rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem
- Rozvody plynu až k uzávěru pro byt
- Systémy rozvodu STA

V rámci nálezu byla identifikována tato rizika, která mají vliv na rovnocenné hodnotové a prostorové parametry případně nově vzniklých jednotek, s jejichž náklady je nezbytné k vyčlenění Jednotek v řRD čp.2250 počítat :

Poznámka : náklady v nezbytném rozsahu odborně odhadnuty pomocí agregované položek ;

1) Nezbytné podklady k učinění vyhotovení Prohlášení vlastníka s vyčleněním dvou Jednotek

- Prohlášení vlastníka – dokument ..... 15.000,00 Kč
- DueDilligence stavebně-technického stavu ..... 10.000,00 Kč
  (přesná identifikace stavebních úprav nezbytných a správních úkonů k dosažení cíle – vyčlenění Jednotek)
- Statický posudek schodiště a balkónu ze zahrady do úrovně 2.NP - projektová dokumentace ke schválení – stav.povolení ..... 20.000,00 Kč
- Inženýrská činnost (vyřízení povolení a stav.dozor) ..... 8.000,00 Kč
- Revizní zprávy a poplatky ..... 15.000,00 Kč

Celkem průzkumné a projektové práce a inženýring **Σ 68.000,00 Kč**

2) Stavební úpravy na přípojkách – podružné měření odběru vody přemístění z Jednotky č.1 do chodby RD (společný prostor)

-úpravy rozvodů vody projektové řešení ..... 10.000,00 Kč
-stavební realizace úprav na vodě ..... 50.000,00 Kč

Celkem odborný odhad nákladů spojených se stavebními úpravami pro RD tak, aby mohli být Jednotky samostatně užívány ..... **Σ 60.000,00 Kč**

Celkem náklady :

Odborný odhad nákladů na základě agregovaných položek pro přípravu a narovnání stavebně technického stavu tak, aby došlo k plné uživatelnosti ve standardu uživatelského komfortu bytových ploch v řRD čp.2250 ..... **Σ 128.000,00 Kč**

Zaokrouhleno celkem ..... **Σ 128.000,00 Kč**

Poznámka :
Nevylučuji, že provedením DueDilligence stavebně-technického stavu a hlavně zpřístupněním prostor RD ve 2. a 3.NP může odhalit další nezbytné stavební úpravy.

4. Závěr – odpovědi na položené otázky :

1) Určit, zda lze pozemek par.č.2513/242, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 201 m2, jehož součástí je stavba čp.2250, rodinný dům a dále pozemek par.č.2513/243, zahrada o výměře 90 m2, vše zapsáno na LV č.2144 pro kat.území Dejvice, obec Praha (dále jen „Nemovitosti"), reálně rozdělit na dvě bytové jednotky se zahradou jako samostatné nemovité věci.

Odpověď znalce na otázku č.1 :

Úvodem je potřeba zmínit, že vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti je upraveno Občanským zákoníkem č.89/2012, v ustanovením § 1115 a následujících. V případě Nemovitostí zapsaných na LV č.2144 pro kat.území

Dejvice lze jednoznačně konstatovat, že stavbu řadového Rodinného domu čp.2250 na pozemku par.č.2513/242 nelze reálné rozdělit, tak aby vznikly dvě samostatné nemovitosti – pozemky se stavbami RD.

Zdůvodnění :

Reálné rozdělení dle mého odborného názoru není v praxi proveditelné, neb to neumožňují stavebně-technické podmínky. Ze splnění nutných podmínek, uvedených v bodě 2.3 znaleckého posudku lze především pak specifikovat nesplnění těchto hlavních bodů :

- dělící roviny musí být svislé, pokud možno nelomené, není přípustné lomení ve směru vodorovném, ani dělení více podlažních domů vodorovnými rovinami.

- není možné připustit společné vlastnictví schodiště, komínů a společné užívání uzávěru plynu, vody apod.

- z hlediska požární bezpečnosti není možno připustit přechod dřevěných konstrukcí (střešní trámy, pozednice, krokve apod.) z jednoho domu do druhého

- při rozdělení musí dojít k rozdělení všech instalací (elektřina, voda, kanalizace, plyn) tak, aby sloužily pro každý dům samostatně.

- rozdělením musí vzniknout 2 samostatné stavby a to z hlediska stavebně-technického, z hlediska funkčního a z hlediska architektonického.

Pozn.: reálné rozdělení lze pouze připustit za vzniku dvou samostatných staveb (např.dvojdům), což by představovalo z hlediska nákladů realizovat dvě novostavby a stávající řRD čp.2250 odstranit/demolovat. Náklady by nepochybně dosáhly částky min.dosahující obvyklou cenu nemovitostí, není vyloučeno, že i větší.

K otázce vymezení Jednotek v řRD lze konstatovat, že současný stavebně-technický stav umožňuje vymezit v řRD čp.2250 celkem dvě samostatné Jednotky s využitím k bydlení. Podrobný důkaz proveden v nálezu tohoto ZP včetně draftu možného vymezení těchto Jednotek.

Celkem podlahová/užitná plocha v řRD čp.2250 ..... 192,07 m² 100%
Z toho Jednotka č.1 ..... 61,48 m² → podíl na společných částech řRD 6148//19207 32 %
Z toho Jednotka č.2 ..... 130,59 m² → podíl na společných částech řRD 13059/19207 68 %

2) V případě kladné odpovědi na otázku 1, jaká opatření by bylo nutné k tomuto rozdělení provést a jak vysoké náklady by byly s tímto rozdělením spojeny

Odpověď znalce na otázku č.2 :

Z hlediska nákladů lze odborně odhadnout náklady spojené s vymezením Jednotek :

Odborný odhad nákladů na základě agregovaných položek pro přípravu a narovnání stavebně technického stavu tak, aby došlo k plné uživatelnosti ve standardu uživatelského komfortu

bytových ploch v řRD čp.2250 ..... Σ 128.000,00 Kč

Poznámka :
Nevylučuji, že provedením DueDilligence stavebně-technického stavu a hlavně zpřístupněním prostor RD ve 2. a 3.NP může odhalit další nezbytné stavební úpravy.

3) Stanovit výši obvyklé ceny výše popsaných Nemovitostí v daném místě a čase ke dni zpracování znaleckého posudku
Obvyklou cenu nemovitosti na LV č.2144
pro katastrální území Dejvice stanovuji ve výši ke dni ocenění ... 31.400.000,00 Kč

4) Uvést veškeré další podstatné okolnosti, které jsou podle názoru znalce důležité pro posouzení věci, a jiné skutečnosti podle jeho zjištění
Povinností vlastníka stavby v souladu se stavebním zákonem je mít projektovou dokumentace skutečného stavu nemovitosti. V archivu stavebního úřadu nebyla tato dokumentace dohledána.
Opětovně upozorňuji na skutečnost, že znalci nebyla zpřístupněna nemovitost – řRD čp.2250 v rozsahu 2. a 3.NP. jakékoliv změny, které by byly později identifikovány po zpřístupnění těchto prostor a budou v rozporu s nálezem v tomto ZP bude nutné je aktualizovat a promítnout do výstupu.

Ing. Zdeněk Černý znalec v oboru ekonomika, 1. ceny a odhady nemovitostí stavebnictví, 2. stavby obytné

V Praze dne 30.09.2025 .....

Znalecká doložka :
Znalecký posudek jsem podal jako **znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 7.5.1992** č.j.**Spr 1828/91** pro obor **ekonomika a stavebnictví**, odvětví **ceny a odhady** se zvláštní specializací **oceňování nemovitostí a stavby obytné**.

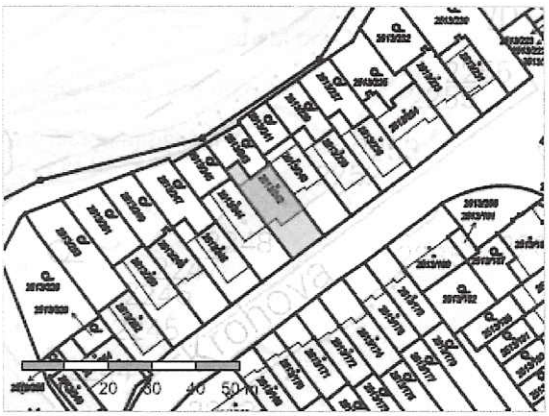
Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. **1361 - 18 / 2024** znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Zdeněk Černý znalec v oboru ekonomika, 1. ceny a odhady nemovitostí stavebnictví, 2. stavby obytné

Vypracoval :
Ing.Zdeněk Černý, znalec
K vodojemu 14
Praha 5 – Smíchov, 150 00
tel. 603800741
e-mail : z_cerny@volny.cz
.....

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2513/242
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dejvice [729272]
Číslo LV:	2144
Výměra [m²]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dejvice [400459]; č. p. 2250; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2513/242
Stavební objekt:	č. p. 2250
Ulice:	Krohova
Adresní místa:	Krohova 2250/29

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brody Adina, Květová 187/12, Lysolaje, 16500 Praha 6	3351/20000
Čechová Lucie, Kladenská 1878/5, Dejvice, 16000 Praha 6	3298/10000
Špott Martin, Krohova 2250/29, Dejvice, 16000 Praha 6	3351/10000
Zima Jakub, Květová 187/12, Lysolaje, 16500 Praha 6	3351/20000

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Špott Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

V-38126/2022-101	13.07.2022

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

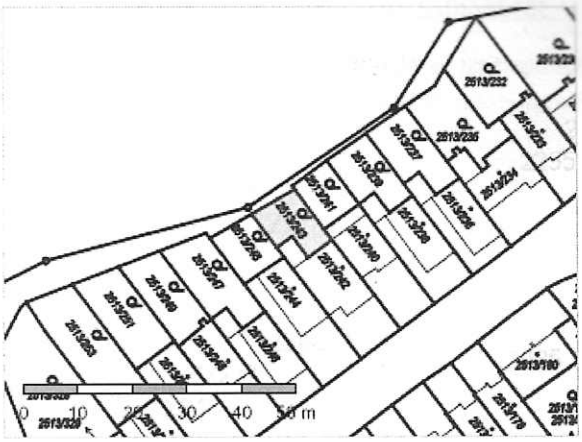
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.11.2024 20:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.5.7 b0 [WWW

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2513/243
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dejvice [729272]
Číslo LV:	2144
Výměra [m^2]:	90
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brody Adina, Květová 187/12, Lysolaje, 16500 Praha 6	3351/20000
Čechová Lucie, Kladenská 1878/5, Dejvice, 16000 Praha 6	3298/10000
Špott Martin, Krohova 2250/29, Dejvice, 16000 Praha 6	3351/10000
Zima Jakub, Květová 187/12, Lysolaje, 16500 Praha 6	3351/20000

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22213	90

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Špott Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

V-38126/2022-101	13.07.2022

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.10.2025 01:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální


2513/232
2513/235
2513/233
2513/237
2513/239
2513/241
2513/234
2513/236
2513/238
2513/240
2513/243
2513/242
2513/245
2513/247
2513/249
2513/251
2513/253
2513/244
2513/246
2513/248
2513/250
2513/252
2513/254
2513/349
29
2513/180
2513/178
2513/176
2513/174
2513/172
2513/171
2513/170
2513/169
2513/168
2513/179
2513/177
2513/175
2513/173
2513/141
2513/140
2513/139
2513/138
2513/132
2513/137
0
5
10
15
20
25

Ing
Stavebnictví
ČKAIT 0