ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6590-40/2023

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 20/100 na nemovité věci – pozemek p.č.4176 s rodinným domem č.p.1934 a pozemek p.č.4177, katastrální území Žižkov (kód:708496), obec Praha, okres Hlavní město Praha

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 3 Mgr. Jan Vedral, soudní exekutor Evropská 657/120 130 00 Praha 3
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – **140 EX 00010/23-043**
Oceňovací vyhláška:	Ocenění je provedeno s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. a č.337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.
Oceněno ke dni:	12.května 2023
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš *znalec a odhadce* Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.
1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Podle §27 Zákona č. 254/2019 Sb. je tento posudek vydáván v elektronickém originále.
Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.
V Praze, dne 29.května 2023

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):
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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:
- metoda nákladového ohodnocení - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- metoda výnosová - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- metoda srovnávací - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům přesahující výměru obestavěného prostoru 1100 m^3, je cena zjištěná určena nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Žižkov (kód: 708496), obec Praha.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.4176, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 163 m^2,
- Stavba rodinného domu č.p.1934,
- Pozemek p.č.4177, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1041 m^2,
- Vedlejší stavba,
- Venkovní úpravy (oplocení, přípojky IS, aj.).

Nemovitá věc se nalézá v Praze, v městské části Žižkov. Přístupná je ze zpevněné komunikace – ulice Na Parukářce. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné a bytové domy. Naproti nemovité věci je park Červená skála. Park Parukářka se nalézá 0,2 km západním směrem. Olšanské hřbitovy jsou 0,5 směrem na jih.

Dopravní dostupnost zajišťují silniční komunikace – ulice Jana Želivského a Koněvova.

Hromadná dopravní obsluha je zastoupena autobusovými a tramvajovými linkami se spojením na metro. Autobusová zastávka „Biskupcova“ se nachází 0,2 km východně od nemovité věci, tramvajová zastávka „Biskupcova“ je 0,3 km severovýchodním směrem, stanice metra „Želivského“ je přibližně 1,1 km na jihovýchod.

Podle Malého lexikonu obcí obec Praha má k datu ocenění 1275406 stálých obyvatel. V okolí nemovité věci je komplexní sortiment služeb občanské vybavenosti. Praha má statut hlavního města.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 31.03.2023 č.j. 140 EX 00010/23-043.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Žižkov (kód:708496), obec Praha, list vlastnictví č.1484, vyhotovený dálkovým přístupem dne 23.05.2023

Technická dokumentace vyhotovena: Projekce JAS, IČO: 15328295, Polní 1378, 288 00 Nymburk, Ing. Jaroslav Souček, ověřena stavebním odborem MěÚ v Praze 3 pod č.j.1806/93/166 ze dne 31.5.1993.

Elektronický digitální povodňový portál

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Žižkov (kód: 708496)

Místní šetření dne 12.05.2023.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník ve výši id. 20/100 na nemovité věci na listu vlastnictví č.1484 pro katastrální území Žižkov (kód: 708496), obec Praha zapsán:

Ing. Roman Pospíšil, CSc.
identifikátor: 610720/1892
Na Parukářce 1934/12
130 00 Praha 3- Žižkov

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Listy cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy

5. Předmětem ocenění jsou

1) Pozemek p.č.4176
2) Pozemek p.č.4177
3) Rodinný dům č.p.1934

*** * ***

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

*** * ***

POSUDEK A OCENĚNÍ

Pozemky:
- p.č.4176, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 163 m^2,
- p.č.4177, ostatní plocha, 1041 m^2,

katastrální území Žižkov (kód: 708496), obec Praha.

Pozemky jsou rovinné, přístup je zpevněný – ulice Na Parukářce. Pozemky se stavbou tvoří jednotný funkční celek.

Rodinný dům č.p.1934 je podsklepená zděná stavba s obytným podkrovím a půdním prostorem. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována běžnými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, svislé konstrukce jsou zděné, vnější obklady z kamene. Střecha je valbová, krov je dřevěný, krytina sestává z měděného plechu. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Okna jsou dřevěná, dvojitá, v suterénu jsou instalovány kovové mříže. Dveře jsou dřevěné ve dřevěných zárubních. Povrchové úpravy podlah v obytných prostorách sestávají převážně z původních dřevěných parket, případně plovoucí podlahy, v hygienických místnostech je keramická dlažba, v technických místnostech je dlažba případně betonový povrch.

Vytápění je centrálním plynovým zdrojem. Stavba je napojena na rozvod elektro, vodovodní řad, plynovod a je odkanalizována. Technický stav stavby odpovídá účelu a době užití, s pravidelnou údržbou, prostory v suterénu jsou ve zhoršeném stavu, zvýšená vlhkost.

Dispoziční řešení je následující:

podlaží	**místnost**	**výměra**
1.PP	pokoj	19,1
	pokoj	17,65
	technické prostory, kotelna	20,3
	umývárna	4,4
	předsíň	4,4
	sklep	8,8
	technická místnost	10,5
	sklad	1,68
	sklad	1,2
	garáž	15,3
	garáž	15,3
	Celkem 1.PP	118,63
1.NP	schodiště	10,46
	předsíň	5,1
	koupelna	5,6
	ložnice	18,9
	pokoj	23,2
	pokoj	18,4
	pokoj	13,87
	spíž	2,58
	šatna	3,97
	jídelna	17,06
	záchod	1,87

	terasa	9,6
	Celkem 1.NP	130,61
2.NP	schodiště	10,46
	předsíň	4,66
	koupelna	5,6
	kuchyň	18,9
	pokoj	23,2
	kuchyň	18,4
	pokoj	14,25
	schodiště	8,55
	hala	14,72
	záchod	2,21
	balkón	3,0
	Celkem 2.NP	123,95
Podkroví	pokoj s kuchyní	31,02
	ložnice	17,55
	koupelna	6,96
	záchod	1,35
	zádveří	2,42
	lodžie	3,3
	celkem podkroví	62,6
Celkem		**435,79**

Prostory v 1.NP mají samostatný vchod z pravé strany stavby, k datu ocenění jsou užívány jako administrativní prostory. Prostory v 2. NP a podkroví jsou užívány jako samostatné bytové prostory.

Za stavbou rodinného domu je vedlejší stavba, která je užívána ke skladovacím účelům. Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu. Půdorys stavby je obdélníkový, konstrukce zděná, střecha pultová, krytina z vlnových desek. Špatný technický stav.

Oplocení sestává v přední části ze zděných sloupů na podezdívce a dřevěného plotu a vrátek, v zadní části je plot pletivový na kovových sloupcích.

Na zahradě je zapuštěný bazén ve velice špatném technickém stavu, k užívání je nutná celková rekonstrukce.

Vedlejší stavba, bazén vzhledem k technickému stavu a charakteru jsou součástí ocenění rodinného domu. Součástí ocenění jsou i venkovní úpravy – oplocení, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy.

Nájemní smlouvy nebyly znalci předloženy, nejsou tedy předmětem tohoto ocenění.

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.4176

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

1.1 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**16.000,-**
Cena za celou výměru 163.00 m^2	= **Kč**	**2.608.000,-**
Pozemek p.č.4176	**Cena celkem Kč**	**2.608.000,-**

2. Pozemek p.č.4177

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**16.000,-**
Cena za celou výměru 1041.00 m^2	= **Kč**	**16.656.000,-**
Pozemek p.č.4177	**Cena celkem Kč**	**16.656.000,-**

3. Rodinný dům č.p.1934

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

3.1 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	D - podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

3.2 Obestavěný prostor

Spodní stavba	14.1*10.5*2.15+0.9*4.5*2.15+0.38*3.2*2.15	=	329.63 m^3
Vrchní stavba	14.1*10.5*6.8+0.9*4.5*6.8+0.38*3.2*6.8	=	1042.55 m^3
Zastřešení	14.1*10.5*4.25/2+0.9*4.5*4.25/2+0.38*3.2*4.25/2	=	325.80 m^3
		celkem =	1697.97 m^3

3.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		
	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP	14.1*10.5+0.9*4.5+0.38*3.2		
	153.32 m^2	2.20 m	2.55 m

1.NP - 2.NP	14.1*10.5+0.9*4.5+0.38*3.2		
	153.32 m^2	2.90 m	3.25 m
3.NP - Podkroví	94.31		
	94.31 m^2	2.60 m	2.95 m

Celkem 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží.
Průměrná zastavěná plocha podlaží je 138.57 m^2 a průměrná výška podlaží je 3.01 m.

3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).
Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.
K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000

3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 89 let a předpokládané životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 59.3333%.

3.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	3	0.04
Stabilizovaná území v historických jádrech obcí		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní - spoluvlastnictví		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.00) x 1 = 1.000

3.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		

3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + 0.15) x 1 = 1.150

3.8 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= **Kč**	**1.900,-**
Koeficienty:		
Dle nákladů na účelně využití podkroví (příl.11)		x 1.0750
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.2500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.8330
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1500
pp = It x Ip = 1.000 x 1.150		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**8.317,95**
Cena za celý obestavěný prostor 1697.97 m^3	= **Kč**	**14.123.629,56**
Cena stavby bez opotřebení	= **Kč**	**14.123.629,56**
Snížení ceny za opotřebení 59.3333%	**- Kč**	**8.380.015,50**
Cena stavby po započtení opotřebení	= **Kč**	**5.743.614,06**
Rodinný dům č.p.1934	**Cena celkem Kč**	**5.743.614,-**

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.4176	**Kč**	**2.608.000,-**
2) Pozemek p.č.4177	**Kč**	**16.656.000,-**
3) Rodinný dům č.p.1934	**Kč**	**5.743.614,-**
Výsledná cena zjištěná	**Kč**	**25.007.614,-**
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	**Kč**	**25.007.610,-**

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.4176 vč. rodinného domu č.p.1934, p.č.4177, katastrální území Žižkov (kód:708496), obec Praha, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v městské části Žižkov, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 800 m^2 a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 4 objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. 1 objekt byl pro svou extrémní jednotkovou cenu vyřazen ze srovnávacích nemovitých věcí.

Vzhledem k tomu, že cenové informace jsou z různých časových období, cenové údaje byly „indexovány“ HB indexem k datu ocenění.

HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí.

Dispoziční uspořádání a započitatelné plochy:

podlaží	místnost	výměra	koeficient započitatelnosti	započitatelná výměra
1.PP	pokoj	19,1	1	19,10
	pokoj	17,65	1	17,65
	technické prostory, kotelna	20,3	0,5	10,15
	umývárna	4,4	1	4,40
	předsíň	4,4	1	4,40
	sklep	8,8	0,5	4,40
	technická místnost	10,5	0,5	5,25
	sklad	1,68	0,5	0,84
	sklad	1,2	0,5	0,60
	garáž	15,3	0	0,00
	garáž	15,3	0	0,00
	Celkem 1.PP	118,63		66,79
1.NP	schodiště	10,46	0	0,00
	předsíň	5,1	1	5,10
	koupelna	5,6	1	5,60
	ložnice	18,9	1	18,90
	pokoj	23,2	1	23,20
	pokoj	18,4	1	18,40
	kuchyň	13,87	1	13,87
	spíž	2,58	1	2,58
	šatna	3,97	1	3,97
	jídelna	17,06	1	17,06
	záchod	1,87	1	1,87
	terasa	9,6	0,17	1,63
	Celkem 1.NP	130,61		112,18
2.NP	schodiště	10,46	0	0,00
	předsíň	4,66	1	4,66
	koupelna	5,6	1	5,60
	kuchyň	18,9	1	18,90
	pokoj	23,2	1	23,20
	kuchyň	18,4	1	18,40
	pokoj	14,25	1	14,25
	schodiště	8,55	0	0,00
	hala	14,72	1	14,72
	záchod	2,21	1	2,21
	balkón	3	0,17	0,51

	Celkem 2.NP	123,95		102,45
Podkroví	pokoj s kuchyní	31,02	1	31,02
	ložnice	17,55	1	17,55
	koupelna	6,96	1	6,96
	záchod	1,35	1	1,35
	zádveří	2,42	1	2,42
	lodžie	3,3	0,2	0,66
	celkem podkroví	62,6		59,96
Celkem		**435,79**		**341,38**

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Datum prodeje	Prodejní cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Index cenové hladiny	Jednotková cena po indexaci [Kč/m²]	k_1	Lokalita	k_2	Technický stav budovy	k_3	Technický stav bytového prostoru
1	09.05.2014	8000000	222	35971,22	2,05	73790,76	1,00	č.p.1391, Žižkov	0,95	dobrý	0,95	dobrý
2	25.07.2018	13500000	178	76013,51	1,67	126852,13	1,00	č.p.1431, Žižkov	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
3	09.08.2021	2671040	261	10241,72	1,67	17091,49	1,00	č.p.1933, Žižkov	0,95	dobrý	0,95	dobrý
4	09.02.2015	15240000	320	47625,00	1,95	93009,88	1,00	č.p.1932, Žižkov	0,95	dobrý	0,95	dobrý

i	k_4	Typ konstrukce	k_5	Typ oken	k_6	Typ vytápění	k_7	Vybavení	k_8	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn

i	k_9	Typ domu	k_{10}	Možnost parkování	k_{11}	Vedlejší stavby	k_{12}	pozemek [m2]	k_{13}	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I_S	JTC_O	JTCO vyř
1	0,95	řadový koncový	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	431	0,80	spoluvlastnictví	0,67	**110135,46**	
2	0,95	řadový koncový	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,93	686	1,00	bez vlivu na cenu	1,07	**118553,39**	
3	1,00	samost. stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,11	1044	0,60	spoluvlastnictví	0,73		**23413**
4	1,00	samost. stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	1219	0,60	spoluvlastnictví	0,79	**117734,03**	

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m^2]	110 135,46 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m^2]	118 553,39 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m^2]	3 789,92 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m^2]	111 684,37 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m^2]	119 264,21 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m^2]	**115 474,29 Kč**
Variační koeficient	0,03

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m^2]	341	**Koeficienty rozdílnosti**	**115 474,29 Kč**
Lokalita	Na Parukářce 1934/12	k_1	1,00
Technický stav budovy	dobrý	k_2	0,95
Technický stav bytového prostoru	dobrý	k_3	0,95
Typ konstrukce	cihlová	k_4	1,00
Typ oken	standard	k_5	1,00
Typ vytápění	plynový kotel	k_6	1,05
Vybavení	standardní	k_7	1,00
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	k_8	1,10
Typ domu	samostatně stojící	k_9	1,00
Možnost parkování	garáž	k_{10}	1,05
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k_{11}	1,00
Velikost pozemku [m^2]	1 204	k_{12}	1,19
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví (-0,4), vlhkost stavby (-0,1)	k_{13}	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_O			**0,65**
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_O [Kč/m^2]			**75 058,29**
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			**25 623 549,16**

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 20/100 na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.1934 v obci Praha, ve městské části Žižkov, ulice Na Parukářce. Celková výměra pozemku je 1204 m^2. Rodinný dům je v dobrém technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:
- Lokalita – širší centrum hlavního města

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:
- Spoluvlastnictví

Pro tento konkrétní případ je cena určená na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.
Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou ve srovnání použity reálné ceny.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	25.007.610,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 20/100 na nemovité věci	Kč	5.001.520,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	25.623.549,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 20/100 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	5.124.710,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 20/100 na nemovité věci – pozemek p.č.4176 s rodinným domem č.p.1934 a pozemek p.č.4177, katastrální území Žižkov (kód:708496), obec Praha, okres Hlavní město Praha, po zaokrouhlení je:

5 125 000,- Kč

Slovy: pět miliónů jedno sto dvacet pět tisíc Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je nízké
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt se nenachází v oblasti se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
- v části C a D výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 20/100, nařízení předběžného opatření).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
   a) Nemovité věci: 25.007.610,- Kč
   b) Spoluvlastnického podílu id. 20/100: 5.001.520,- Kč
2. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 20/100 na nemovité věci je po zaokrouhlení ve výši: 5.125.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádné právní vady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 29.května 2023

Ing. Jan MELŠ

Digitálně podepsal Ing. Jan MELŠ
Datum: 2023.05.29 23:24:00 +02'00'

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6590-40/2023

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4176
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Žižkov [727415]
Číslo LV:	1484
Výměra [m^2]:	163
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:	Žižkov [490261]; č. p. 1934; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4176
Stavební objekt:	č. p. 1934
Ulice:	Na Parukářce, U zásobní zahrady
Adresní místa:	Na Parukářce 1934/12, U zásobní zahrady 1934/11

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pospíšil Adam, Na Parukářce 1934/12, Žižkov, 13000 Praha 3	35/100
Pospíšil Daniel, Blažíčkova 974/6, Krč, 14000 Praha 4	30/100
Pospíšil Roman Ing. CSc., Na Parukářce 1934/12, Žižkov, 13000 Praha 3	20/100
Pospíšilová Iveta Ing., Na Parukářce 1934/12, Žižkov, 13000 Praha 3	15/100

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Ing. Pospíšil Roman CSc.

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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 23.05.2023 13:00.

© 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4177
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Žižkov [727415]
Číslo LV:	1484
Výměra [m^2]:	1041
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pospíšil Adam, Na Parukářce 1934/12, Žižkov, 13000 Praha 3	35/100
Pospíšil Daniel, Blažíčkova 974/6, Krč, 14000 Praha 4	30/100
Pospíšil Roman Ing. CSc., Na Parukářce 1934/12, Žižkov, 13000 Praha 3	20/100
Pospíšilová Iveta Ing., Na Parukářce 1934/12, Žižkov, 13000 Praha 3	15/100

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

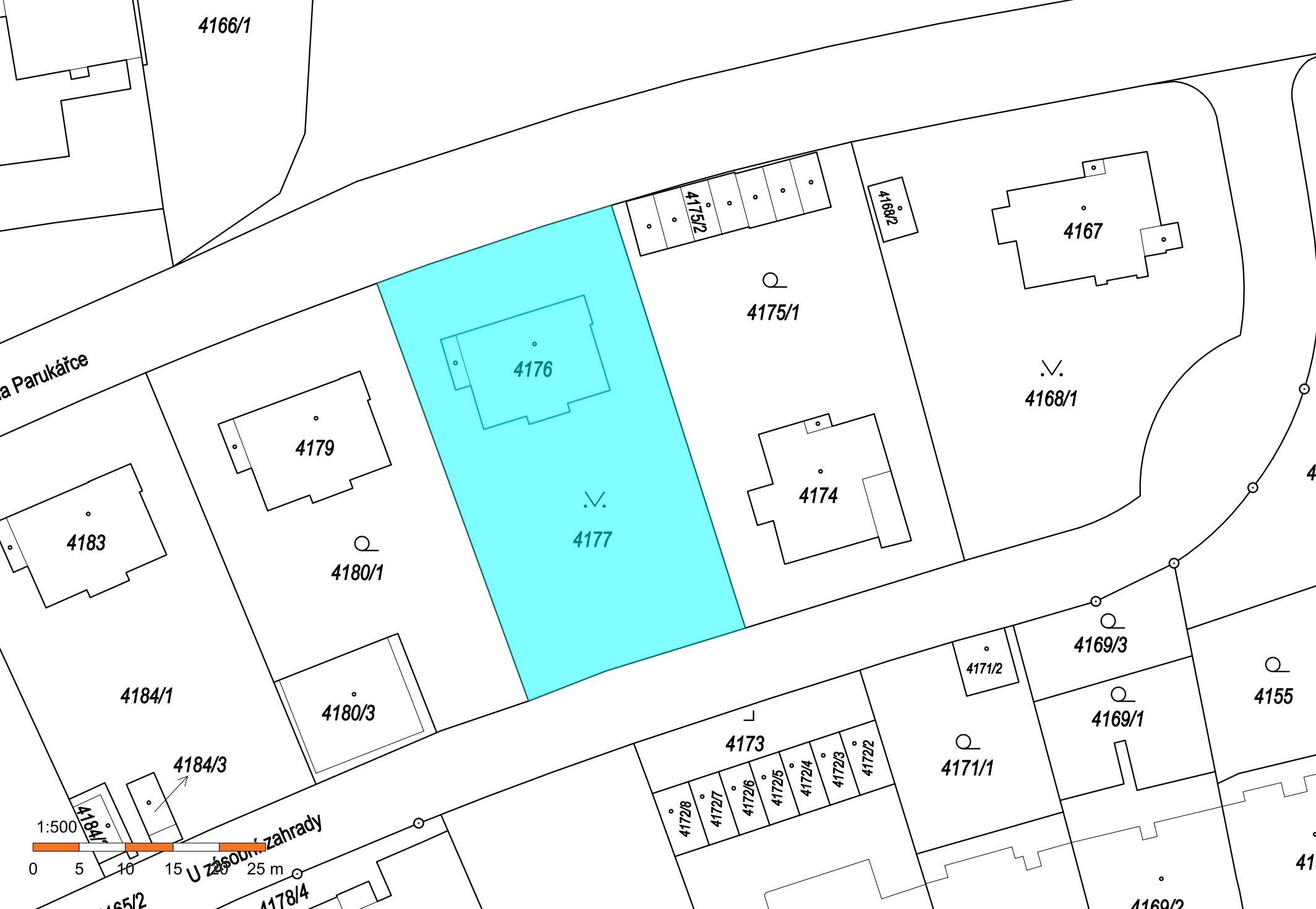
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Ing. Pospíšil Roman CSc.
Změna výměr obnovou operátu

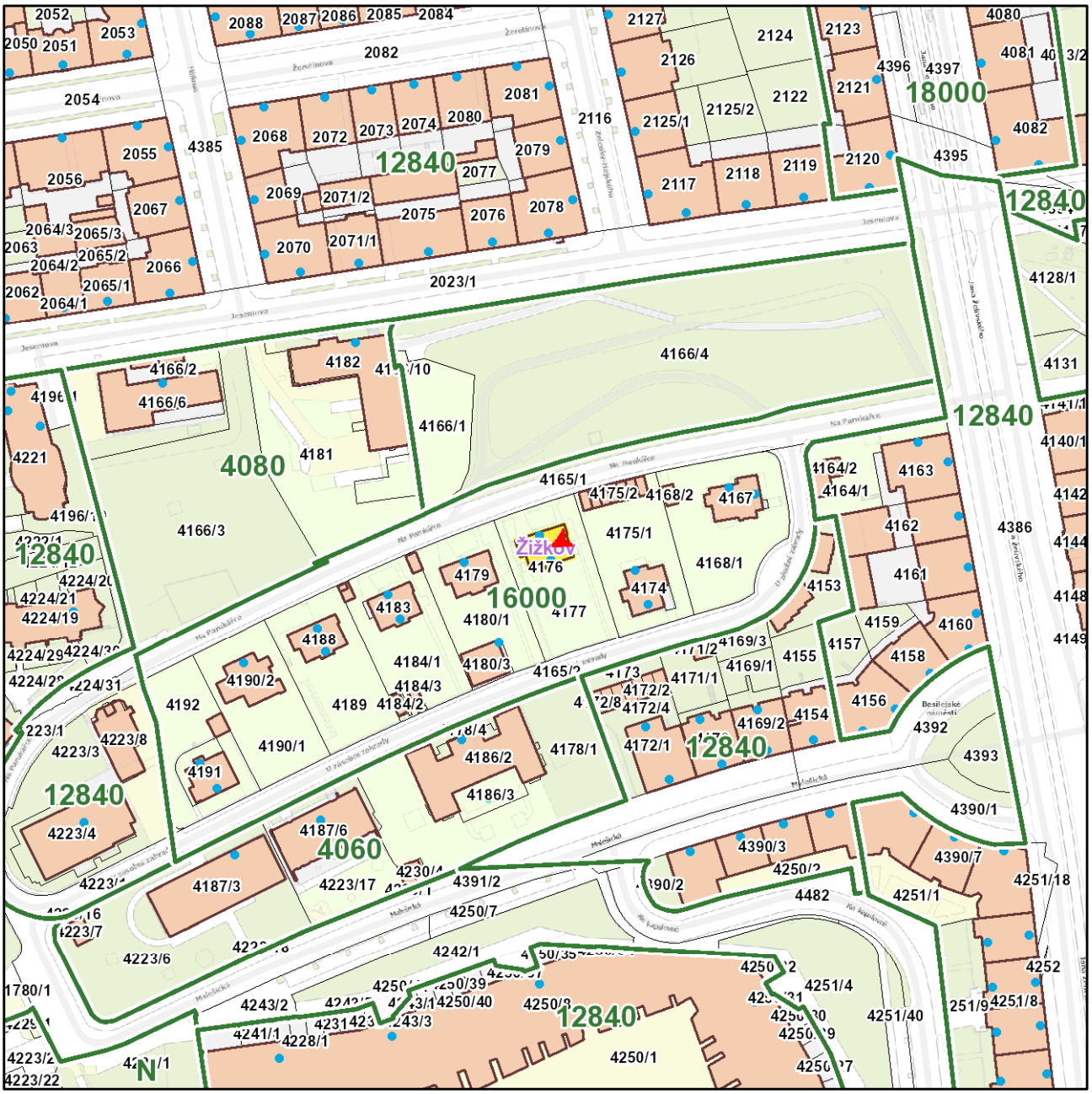
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 23.05.2023 13:00.


4166/1
4175/2
4168/2
4167
4175/1
4176
4168/1
a Parukářce
4179
4177
4174
4183
4180/1
4184/1
4180/3
4169/3
4171/2
4155
4169/1
4173
4184/3
4172/8
4172/7
4172/6
4172/5
4172/4
4172/3
4172/2
4171/1
1:500
0 5 10 15 20 25 m
U zahrady
4178/4
4169/2

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Žižkov

Parcela

Číslo parcely: 4176

Cena 2023

Mapový list: 47

Cena: 16000 Kč/m^2

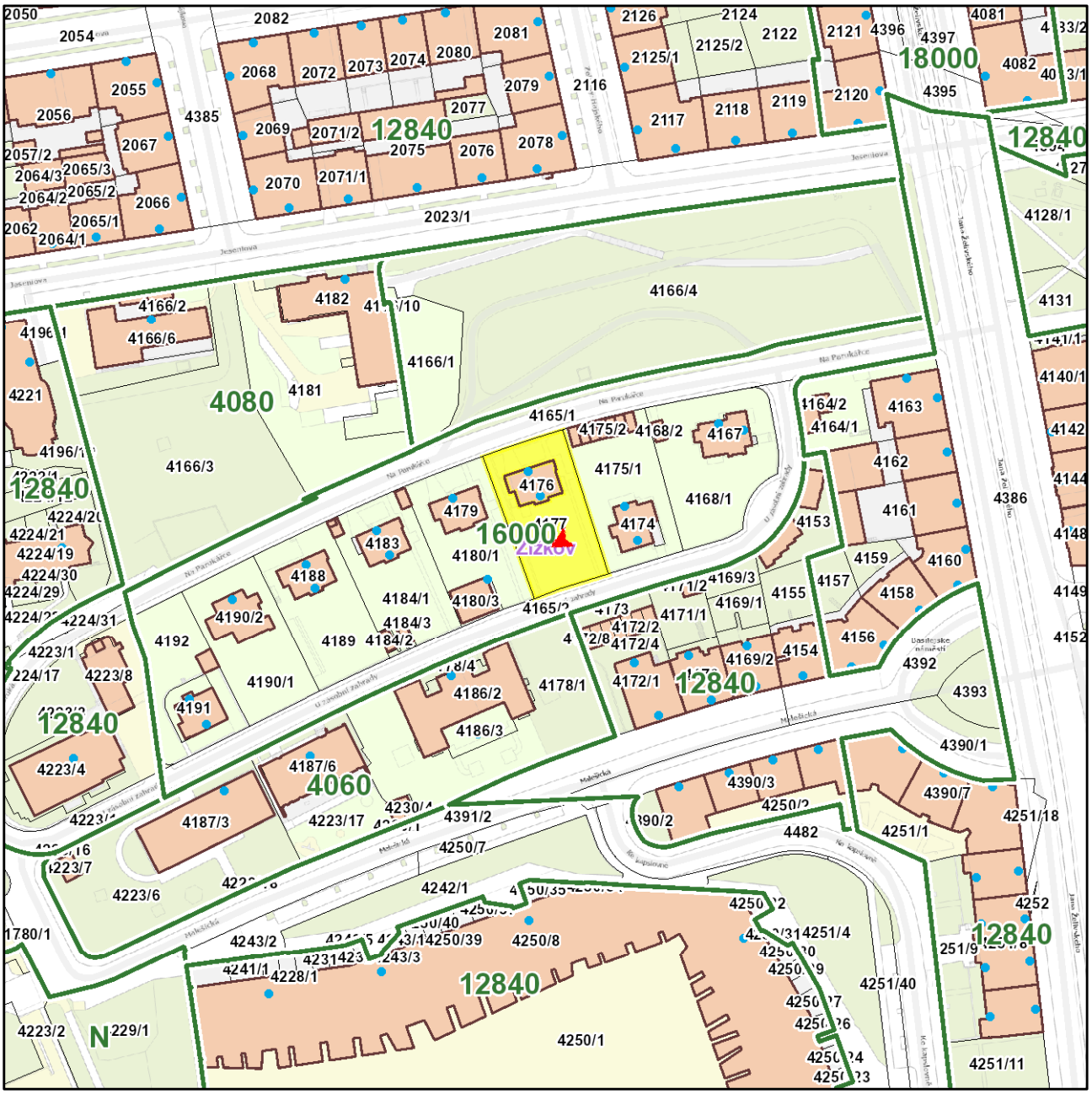
Skupina: 2970

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 23.05.2023

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název: Žižkov

Parcela

Číslo parcely: 4177

Cena 2023

Mapový list: 47

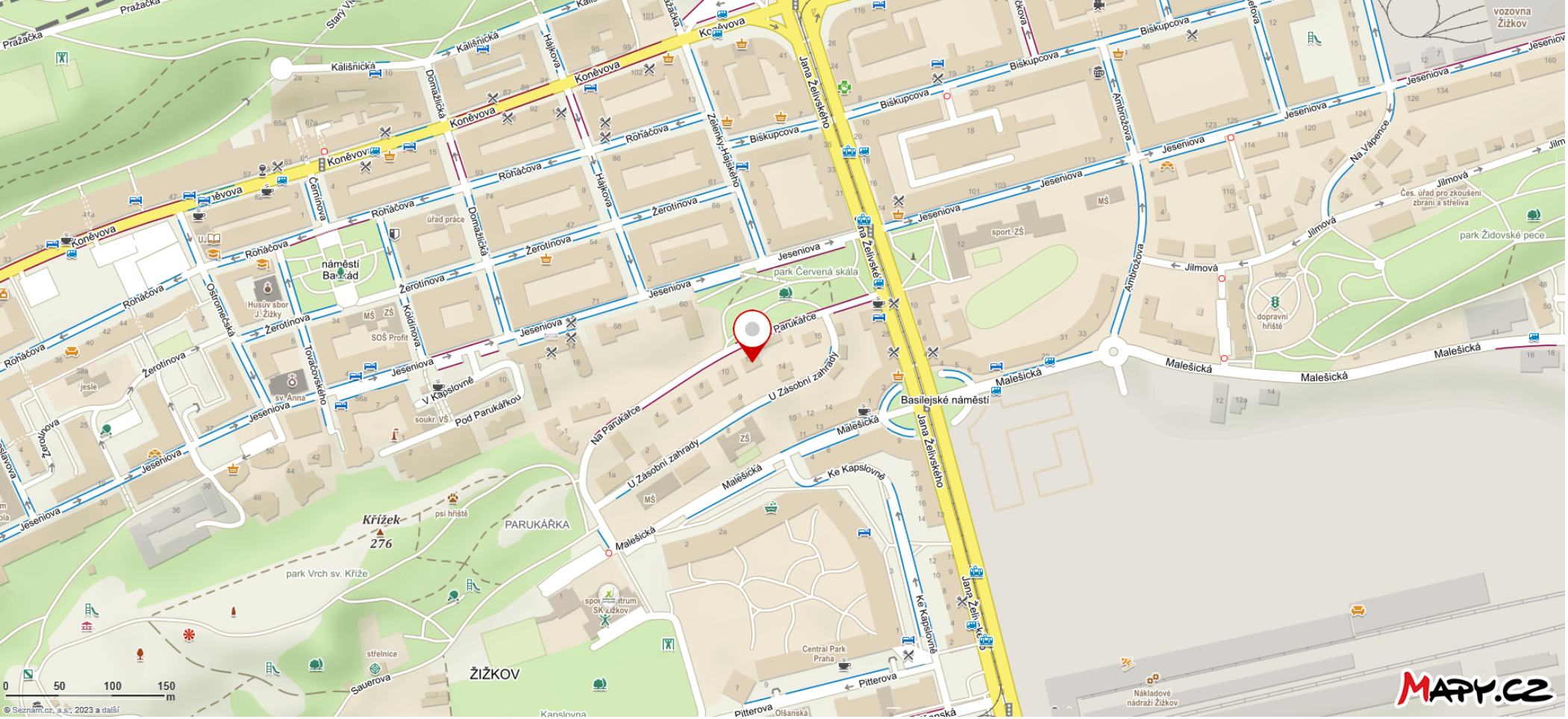
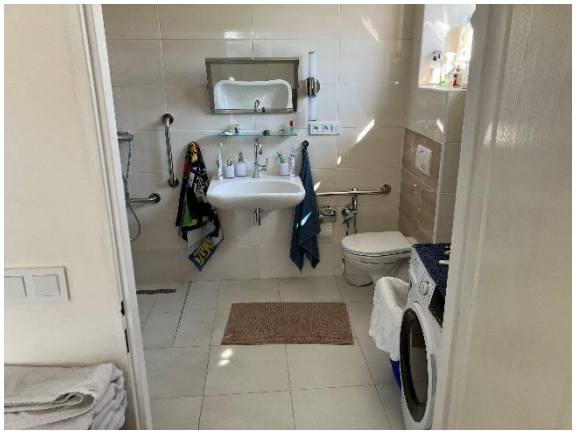
Cena: 16000 Kč/m^2

Skupina: 2970

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2023-31.12.2023

Vytištěno dne: 23.05.2023


Koněvova
Kališnická
Pražačka
Staří Vi
Domažlická
Hájkova
Jana Želivského
Biškupcova
Roňáčova
Žerotínova
Jeseniova
Čerminova
Ostromečská
Kolínova
Tovačovského
Zálenky-Hájského
Ambrožova
Na Vápence
Jilmová
Malešická
Basilejské náměstí
Parukářce
Na Parukářce
U Zásobní zahrady
Ke Kapslovně
Pod Parukářkou
V Kapslovně
Pitterova
Olšanská
Sauerova
náměstí Barikád
park Červená skála
park Židovské pece
park Vrch sv. Kříže
Křížek
276
PARUKÁŘKA
ŽIŽKOV
vozovna Žižkov
Nákladové nádraží Žižkov
Central Park Praha
SK Žižkov
střelnice
psí hřiště
dopravní hřiště
Česk. úřad pro zkoušení zbraní a střeliva
sport. ZŠ
MŠ
ZŠ
SOŠ Profit
sv. Anna
jesle
úřad práce
Husův sbor J. Žižky
soukr. VŠ
0 50 100 150 m
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další
MAPY.CZ