

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2019-033/2021

NEMOVITÁ VĚC:	Komerční objekt s příslušenstvím a pozemky		
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lahovice		
Adresa:	Strakonická 24, 156 00 Praha 5, Zbraslav		
VLASTNÍK:	Hlavní město Praha		
Adresa:	Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, Staré Město		
	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městská část Praha - Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha 5, Zbraslav		
OBJEDNATEL:	Městská část Praha - Zbraslav		
Adresa:	Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha 5 - Zbraslav		
ZHOTOVITEL:	JUDr. Karel Mošna		
Adresa:	[REDAKCE]		
IČ: 64875806	telefon: [REDAKCE]	e-mail: [REDAKCE]@seznam.cz	
ÚČEL OCENĚNÍ:	Určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny pro účely prodeje na volném trhu		



CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	4 300 000 Kč
OBVYKLÁ CENA	5 500 000 Kč

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

Stav ke dni: 13.2.2021

Datum místního šetření: 13.2.2021

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 8 stran

Počet vyhotovení: 3
(z toho 1 uloženo v archivu znalce)

V Plzni, dne 13.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 1 o výměře 349 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Lahovice č.p. 24 - bytový dům, na pozemku parc.č. 1, a z pozemku parc.č. 2 o výměře 274 m² - zahrada, vše zapsáno na LV č. 349 pro katastrální území Lahovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro účely prodeje na volném trhu.

Objednatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Znalec od objednatele obdržel objednávku č. 70/2021/OMIR ze dne 2.2.2021 a výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 349 ze dne 25.1.2021, dne 13.2.2021 provedl znalec za účasti zástupce objednatele prohlídku předmětu ocenění, v jejímž rámci zaměřil stavby, obdržel další informace o předmětu ocenění a pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů si dále opatřil tyto podklady:

1. Snímek z katastrální mapy ze dne 14.3.2021
2. Cenovou mapu stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2021 ze dne 14.3.2021
3. Územní plán Hlavního města Prahy
4. Cenové údaje z katastru nemovitostí
5. Odbornou literaturu a platný cenový předpis

NÁLEZ

Místopis

Oceňovaný objekt je situován v jižní části zastavěného území Hlavního města Prahy, v části Lahovičky, po pravé straně Strakonické ulice ve směru do centra. Okolní zástavba je smíšená a je tvořena zejména rodinnými domy, bytovými domy, a domy s komerčním využitím. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, přístup k objektu je zajištěn ze západní strany přímo z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 200 m od objektu.

Část Lahovičky se nachází cca 12 km jižně od centra Prahy, mezi řekou Vltavou a železniční tratí ve směru do Berouna a Plzně. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, občanská vybavenost je zde dosažitelná pouze částečně, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusy MHD, popř. též vlakovými spoji PID ze zastávky Velká Chuchle. Objekt se nachází v záplavovém území Q20 a vzhledem k tomu, že se objekt nachází přímo při frekventované Strakonické ulici, je zde životní prostředí narušeno negativními vlivy dopravy.

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

Přístup přes pozemky:

parc.č. 549/5 ostatní plocha, silnice - Hlavní město Praha

Celkový popis

Jedná se o objekt sestávající z východním směrem mírně sklonitého stavebního pozemku, jehož součástí je částečně podsklepená dvoupodlažní stavba zastřešená sedlovou střechou, část oplocení, zpevněná plocha ze zámkové dlažby a jako trvalé porosty 2 vzrostlé cypřiše a černý bez, a dále z téměř rovinného pozemku zahrady pod společným oplocením, který tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek, a jehož součástí je část oplocení k sousedním objektům, zpevněná plocha z penetračního makadamu, a jako trvalé porosty živý plot z tují.

Hlavní stavba je z menší části podsklepená samostatně stojící budova o dvou nadzemních podlažích zastřešená sedlovou střechou s jedním vikýřem směrem do ulice, která je ke dni ocenění užívána jako provozovna autobazaru. Z hlediska vnitřní dispozice se v suterénu se nachází sklep (7,66 m²) a sklepní schodiště (2,20 m²), v přízemí se nachází prodejna (36,41 m²), sklad (21,50 m²) a prostor schodiště (7,63 m²), v patře se nachází zasedací místnost (25,05 m²), 2 kanceláře (14,56 m² a 11,40 m²), kuchyňka (3,99 m²), WC (1,65 m²) a prostor chodby se schodištěm (9,78 m²). Půdní prostor je volný a není účelově upraven k bydlení ani k provozní činnosti. Zastavěná plocha stavby činí 96 m², užitná plocha činí 131,97 m², obestavěný prostor stavby činí 840 m³ a celková výměra pozemků náležejících k objektu činí 623 m².

Základy stavby jsou betonové izolované, nosné konstrukce zděné tl. 45 cm bez zateplení obvodového pláště, stropní konstrukce nad sklepem jsou železobetonové, nad přízemím dřevěné trámové se záklopem omítnuté na rákos, schodiště betonové, zastřešení objektu je provedeno sedlovým tesařským krovem, střešní krytina tašková, klempířské konstrukce kompletní z pozink. plechu. Okna objektu jsou dřevěná špaletová dveře do domu kovové prosklené, vnější i vnitřní omítky jsou vápenné štukové, podezdívka je opatřena keramickým obkladem. Na podlahách v přízemí je keramická dlažba, v patře jsou na podlahách textilní krytiny a PVC, na WC je na podlaze keramická dlažba a na stěnách keramické obklady. Objekt je vybaven standardními zařízovacími předměty, jako je umyvadlo, WC mísa se splachovacím zařízením a kuchyňská linka s dřezem. Objekt je vytápěn el. přímotopy, je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do veřejné kanalizace a je napojen na veřejnou el. síť, ohřev TUV je zajištěn el. průtokovým ohřívacem. Dle sdělení nájemce a zástupce objednatele byla postavena kolem roku 1930, stavba nebyla v minulosti pravidelně udržována, v roce 2002 byl suterén a přízemí zasaženo povodní, po které byly provedeny nezbytné opravy, ke dni ocenění je zdivo v suterénu a v přízemí vlhké a stavba je celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu s předpokladem provedení její celkové rekonstrukce.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Záplavové území Q20, negativní účinky dopravy z frekventované Strakonické ulice

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Celý objekt je užíván nájemcem na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou

ZNALECKÝ POSUDEK

Hledaná báze hodnoty

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu:

Cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu se rozumí cena, která je vypočtena podle předem určených postupů a na základě předem určených základních cen pozemků a staveb pro danou lokalitu, s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její vazba na aktuální situaci na trhu je vzhledem k využití statistických údajů z minulých let problematická.

Metody ocenění a jejich aplikace

Odhad obvyklé ceny porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Jedná se o posouzení hodnoty nemovitostí na základě porovnání s dosahovanými prodejními cenami srovnatelných nemovitostí. Jedná se o tzv. porovnávací přístup, jehož výsledkem je tzv. porovnávací či komparační hodnota. Základním principem tohoto přístupu je předpoklad, že účastníci trhu usuzují na hodnotu nemovitosti z úrovně současně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí, a preferují nemovitost z jejich pohledu nejvýhodnější. Pro odhad porovnávací hodnoty oceňovaného objektu byla v tomto případě použita porovnávací metoda na bázi přímého, kde jako základní jednotka porovnání byla použita užitná plocha, a pro zohlednění cenotvorných rozdílů mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky byly v rámci porovnávací analýzy použity následující koeficienty:

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient zohledňuje v jakém časovém období byl prodej realizován s tím, že se předpokládá meziroční růst cen o 10%

Koeficient polohy

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v poloze oceňovaného objektu z hlediska vzdálenosti od centra města

Koeficient provedení stavby

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v konstrukčním provedení hlavní stavby oceňovaného objektu a porovnávaných vzorků

Koeficient celkového stavu

Tento koeficient zohledňuje rozdíly ve stavebně technickém stavu mezi oceňovaným objektem a objekty porovnávanými

Koeficient vlivu pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíly ve výměrách pozemků náležejících k oceňovanému objektu a k objektům porovnávaným

Koeficient velikosti objektu

Tento koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti objektu odvozené ze zastavěné plochy a počtu podlaží oceňovaného objektu a objekty porovnávanými

Určení ceny zjištěné podle cenového předpisu:

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt sestávající ze stavebního pozemku, jehož součástí je stavba evidovaná v katastru nemovitostí jako bytový dům, která je však ke dni ocenění užívána ke komerčním účelům, byla tato stavba oceněna jako budova typu H pro obchod a služby, a vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu pronajatou, byla oceněna dle §31 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, kombinací nákladového a výnosového způsobu, pozemky byly oceněny cenou uvedenou v cenové mapě stavebních pozemků dle §2 shora uvedené vyhlášky.

Cena zjištěná podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Komerční objekt s příslušenstvím a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Strakonická 24 156 00 Praha 5, Zbraslav
LV:	842
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Lahovice
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - záplavové území Q20	II	0,80

7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - obec s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,229}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,848}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - budova pro obchod	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - zastávka BUS cca 200 m od objektu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,015}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,700$

1. Pozemky včetně staveb a trvalých porostů

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,848$

Index polohy pozemku $I_P = 0,826$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1	349	2 700,00	942 300,-
zahrada	2	274	2 700,00	739 800,-
Cenová mapa - celkem		623		1 682 100,-

1.2. Komerční objekt - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Hlavní stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. nadzemní podlaží	13,70 * 7,00	=	95,90
2. nadzemní podlaží	13,70 * 7,00	=	95,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemní podlaží	95,90 m ²	3,25 m	311,68
2. nadzemní podlaží	95,90 m ²	3,10 m	297,29
Součet	191,80 m²		608,97

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	608,97 / 191,80	= 3,18 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	191,80 / 2	= 95,90 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. podzemní podlaží	$(5,00 * 4,00) * (2,35)$	=	47,00 m ³
1. nadzemní podleží	$(13,70 * 7,00) * (3,25)$	=	311,68 m ³
2. nadzemní podlaží	$(13,70 * 7,00) * (3,10)$	=	297,29 m ³
zastřešení	$(13,70 * 7,00) * (3,60/2) + (3,00 * 3,00/2) * (1,50 + 2,00/2)$	=	183,87 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. podzemní podlaží	PP	47,00 m ³
1. nadzemní podleží	NP	311,68 m ³
2. nadzemní podlaží	NP	297,29 m ³
zastřešení	Z	183,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		839,84 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová a kovové výkladce	S	100
14. Povrchy podlah	PVC a textilní krytina	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	veřejná kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní	el. vařič	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC a umyvadlo	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9060

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9888
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9604
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9060
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 065,15
Plná cena: 839,84 m ³ * 6 065,15 Kč/m ³	=	5 093 755,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 100 = 84,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 84,0 % / 100)	*	0,160
--	---	-------

Hlavní stavba - zjištěná cena	=	815 000,89 Kč
--------------------------------------	---	----------------------

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	180,00 m ²
----------------	-----------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 519,66
--	---	-----------------

Plná cena: 180,00 m ² * 1 519,66 Kč/m ²	=	273 538,80 Kč
--	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)	*	0,817
--	---	-------

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena	=	223 481,20 Kč
--	---	----------------------

Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.3. Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	250,00 m ²
----------------	-----------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	220,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	649,18
--	---	---------------

Plná cena: 250,00 m ² * 649,18 Kč/m ²	=	162 295,- Kč
--	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 60 = 18,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 18,3 % / 100)	*	0,817
Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm - zjištěná cena	=	132 595,01 Kč
Rekapitulace nákladových cen:		
Hlavní stavba	=	815 000,89 Kč
Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	=	223 481,20 Kč
Plochy z penetračního makadamu tl. 100 mm	=	132 595,01 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	1 171 077,10 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Vzhledem k tomu, že platná nájemní smlouva byla uzavřena pouze na prostory v přízemí domu o výměře 57,20 m², a nikoliv na prostory v patře, ač jsou k datu ocenění tyto prostory nájemcem prokazatelně užívány, a nájemní smlouva obsahuje nájemné ve výši sjednané k roku 1996 bez jakékoliv valorizace, nebylo možné určit aktuální nájemné z nájemní smlouvy ani z jiných dokladů o placení nájemného. Z tohoto důvodu bylo nájemné určeno v souladu s §32 odst. 2 ve výši obvyklého nájemného.

Vzhledem k tomu, že neexistuje žádná spolehlivá databáze realizovaných nájmu, bylo obvyklé nájemné odhadnuto na základě údajů z aktuální realitní inzerce s tím, že toto nájemné bylo upraveno koeficientem 0,90 zohledňujícím skutečnost, že se jedná o nájemné požadované nabídkou, které však dosud nebylo akceptováno poptávkou.

Nabídky nájmu komerčních prostor:

Vosátkova ul, Praha 4 - Kamýk	42 m ²	7.000 Kč	167 Kč/m ²
Libušská ul, Praha 4 - Krč	50 m ²	10.000 Kč	200 Kč/m ²
ul. Na Zlíhově, Praha 5 - Hlubočepy	56 m ²	15.000 Kč	268 Kč/m ²
Karlická ul., Praha 5 - Radotín	100 m ²	19.000 Kč	190 Kč/m ²
Libušská ul., Praha 4 - Libuš	103 m ²	24.900 Kč	242 Kč/m ²
Vrbova ul., Praha 4 - Braník	178 m ²	39.160 Kč	220 Kč/m ²
<u>ul. Ke Stanici, Praha 5 - Lahovice</u>	<u>100 m²</u>	<u>20.000 Kč</u>	<u>200 Kč/m²</u>
Průměrné nájemné			212 Kč/m ²
Obvyklé nájemné		* 0,90	<u>191 Kč/m²</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Prodejna v 1. nadzemním podlaží	65,54	2 292,-	12 518,14	150 217,68
Kanceláře ve 2. nadzemním podlaží	66,43	2 292,-	12 688,13	152 257,56
Výnosy celkem				302 475,24

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 302 475,24 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 682 100,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 623,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 96,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 259 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 12 960,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

302 475,24 * 40 % - 120 990,10 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 168 525,14 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 407 502,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Jedná se o stabilizovanou oblast bez zásadních změn s dopadem na výnosnost nebo poptávku, rozvojové možnosti objektu spočívají v busoucím ekonomickém využití půdního prostoru.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 171 077,10 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 407 502,00 Kč

Rozdíl R = 1 236 424,90 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,10 = 2 648 252,20 Kč

Komerční objekt - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 648 252,20 Kč

1.3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 1 682 100,00

Celková výměra pozemku m² 623,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m² 70,00

Cena pokryvné plochy porostů Kč 189 000,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: * 0,065

Cena smíšeného porostu: = 12 285,00

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
cypřišek zeravovitý			30 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 30 %	13 027,-	26 054,-
bez černý			30 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	1 162,-	1 162,-
zerav západní			30 roků	12,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-	- 50 %	830,-	9 960,-
Součet:				37 176,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	33 458,40 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	45 743,40 Kč
Pozemky včetně staveb a trvalých porostů - rekapitulace				
1.1. Pozemky:				1 682 100,- Kč
Stavby a porosty na pozemku:				
1.2. Komerční objekt - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu				2 648 252,20 Kč
1.3. Trvalé porosty				45 743,40 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem			+	2 693 995,60 Kč
Pozemky včetně staveb a trvalých porostů - zjištěná cena celkem			=	4 376 095,60 Kč

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům s příslušenstvím a pozemky

Užitná plocha:	131,97 m ²
Obestavěný prostor:	840,00 m ³
Zastavěná plocha:	96,00 m ²
Plocha pozemku:	623,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Objekt Strakonická 86

Lokalita: Praha 5, Lahovice

Pozemek: 1 428,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-51758/2020-101	1,00
K2 Poloha - srovnatelná	1,00
K3 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K4 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K5 Vliv pozemku - výrazně větší pozemek	0,80
K6 Velikost objektu - mírně větší	0,95

Cena
6 950 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,76



Zdroj: Cenový údaj KN
Upravená cena
5 282 000 Kč

Název: Objekt Na Staré 143

Lokalita: Praha 5, Lahovice

Pozemek: 868,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:


K1 Redukce pramene ceny - V-65264/2019-101	1,05
K2 Poloha - mírně lepší	0,95
K3 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K4 Celkový stav - lepší stav	0,90
K5 Vliv pozemku - mírně větší	0,95
K6 Velikost objektu - větší objekt	0,90


Cena
8 000 000 Kč


Celkový koeficient Kc
0,77



Zdroj: Cenový údaj KN
Upravená cena
6 160 000 Kč

Název:	Objekt K Novým domkům 103	
Lokalita:	Praha 5, Lahovice	
Pozemek:	858,00 m ²	
Užitná plocha:	170,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V-25034/2020-101	1,00	
K2 Poloha - mírně lepší	0,95	
K3 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K4 Celkový stav - novostavba s garáží	0,80	
K5 Vliv pozemku - mírně větší	0,95	
K6 Velikost objektu - mírně větší	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: Cenový údaj KN
6 990 000 Kč	0,69	Upravená cena
		4 823 100 Kč

Název:	Objekt Na Staré 75	
Lokalita:	Praha 5, Lahovice	
Pozemek:	368,00 m ²	
Užitná plocha:	150,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V-38515/2020-101	1,00	
K2 Poloha - mírně lepší	0,95	
K3 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K4 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
K5 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10	
K6 Velikost objektu - srovnatelná	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: Cenový údaj KN
5 200 000 Kč	1,05	Upravená cena
		5 460 000 Kč

Název:	Objekt Na Staré 150	
Lokalita:	Praha 5, Lahovice	
Pozemek:	1 610,00 m ²	
Užitná plocha:	130,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V-60546/2019-101	1,10	
K2 Poloha - mírně lepší	0,95	
K3 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K4 Celkový stav - lepší stav	0,90	
K5 Vliv pozemku - výrazně větší pozemek	0,80	
K6 Velikost objektu - srovnatelná	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: Cenový údaj KN
9 862 500 Kč	0,75	Upravená cena
		7 396 875 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 823 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 824 395 Kč/ks
Medián	5 460 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 396 875 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Medián jednotkových cen	5 460 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 460 000 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Pro odhad obvyklé ceny objektu byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, a vzhledem k tomu, že nejlepším a nejvyšším využitím oceňovaného objektu je jeho současné využití, popř. jeho využití k bydlení, byly jako vzorky k porovnání použity obdobné objekty v nejbližším okolí oceňovaného objektu, tedy v části Lahovičky a Lahovice, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 - 2020.

V této lokalitě bylo identifikováno celkem 7 objektů, jejichž prodej byl realizován v letech 2019 - 2020, z nichž jeden byl vyřazen proto, že se nejednalo o prodej objektu jako celku, ale o prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, a jeden proto, že stavba, která byla součástí tohoto objektu již byla odstraněna, a nelze proto posoudit její parametry, jako je velikost a stavebně technický stav. V rámci porovnávací metody bylo proto použito celkem 5 objektů, jejichž prodejní ceny se pohybovaly v poměrně širokém cenovém pásmu od 5.200.000 do 9.862.500 Kč, což odpovídá variačnímu koeficientu cca 21%, a cenovými úpravami bylo toto rozpětí zúženo na rozpětí odpovídající variačnímu koeficientu cca 15%. Vzhledem k tomu, že oceňovaný objekt patří ve srovnání s porovnávanými vzorky k objektům horším jak z hlediska velikosti pozemku, tak z hlediska velikosti a stavebně technického stavu stavby, lze i přes shora uvedené široké cenové pásmo konstatovat, že obvyklá cena oceňovaného objektu pohybující se ve spodní části cenového pásma odpovídá hodnotě oceňovaného objektu s poměrně velkou spolehlivostí.

Výhodou oceňovaného objektu je přímý přístup k objektu z veřejné komunikace a dostatečná velikost pozemků náležejících k objektu, naopak nevýhodou je zhoršený stavebně technický stav stavby, zastaralé dispoziční uspořádání hlavní stavby neumožňující oddělené využití přízemí a ostatní podlaží, poloha objektu v záplavovém území Q20 a zejména pak umístění objektu v bezprostřední blízkosti frekventované komunikace.

Po právní stránce není objekt zatížen žádnými právními vadami, které by ovlivňovaly jeho hodnotu, přístup k objektu je zajištěn přímo z veřejné komunikace, objekt je ke dni ocenění pronajat na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou, objekt se nachází v záplavovém území Q20, hodnota objektu je dotčena negativními vlivy dopravy.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou je v tomto případě velmi výrazný, a je dán zejména odlišným metodologickým přístupem, kdy zatímco odhad obvyklé ceny je založen na tzv. přímém porovnání, které je obecně považováno za nejspolehlivější metodu ocenění, určení ceny zjištěné je v tomto případě založeno na kombinaci nákladového a výnosového způsobu ocenění s použitím tzv. Naegeliho váženého průměru pro odvození výsledné hodnoty z obou takto určených hodnot, tedy z hodnoty nákladové a výnosové, a zejména pak nereálnou hodnotou stavebních pozemků v dané lokalitě, která byla v rámci určení ceny zjištěné odvozena z údajů cenové mapy stavebních pozemků.

ZÁVĚR

Znaleckým úkolem je určení ceny zjištěné podle cenového předpisu a odhad obvyklé ceny objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 1 o výměře 349 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Lahovice č.p. 24 - bytový dům, na pozemku parc.č. 1, a z pozemku parc.č. 2 o výměře 274 m² - zahrada, vše zapsáno na LV č. 349 pro katastrální území Lahovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, pro účely prodeje na volném trhu.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 1, jehož součástí je stavba Lahovice č.p. 24 a z pozemku parc.č. 2, vše v katastrálním území Lahovice, v souladu s jeho porovnávací hodnotou, a cenu zjištěnou v souladu s jeho hodnotou určenou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.. Žádná ze shora uvedených hodnot nezahrnuje složku DPH.

Cena zjištěná podle cenového předpisu:

1. Pozemky včetně staveb a trvalých porostů	
1.1. Oceňované pozemky	1 682 100,00 Kč
1.2. Komerční objekt - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 648 252,20 Kč
1.3. Trvalé porosty	45 743,40 Kč
	<hr/>
	= 4 376 095,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 376 100,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 376 100 Kč

slovy: Čtyřimilionytřístasedmdesátšesttisícjedensto Kč

Obvyklá cena

Porovnávací hodnota

5 460 000 Kč

Obvyklá cena

5 500 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětsttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 349 ze dne 25.1.2021	2
Snímek katastrální mapy ze dne 14.3.2021	1
Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2021 ze dne 14.3.2021	1
Údaje o dosažených cenách nemovitých věcí z KN ze dne 12.3.2021 a 14.3.2021	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitostí.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2019-033/2021 znaleckého deníku.

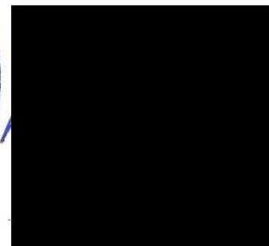
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna, znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2019-033/2021.

V Plzni 13.3.2021

JUDr. Karel Mošna



e-mail: [redacted]@seznam.cz



PŘÍLOHY

Fotodokumentace



