

# ZNALECKÝ POSUDEK

s určením tržní hodnoty rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření



<b>Číslo položky:</b>	018469/2023
<b>Znalec:</b>	Ing. Petr Pohl, Ph.D. Znalec a certifikovaný odhadce Hornokrčská 9 140 00 Praha 4 Tel.: +420 603 377 551 E-mail: petr.pohl@value.cz Datová schránka: tr5t2s4
<b>Obor/odvětví/specializace:</b>	Ekonomika – ceny a odhady nemovitostí Stavebnictví – stavby obytné a průmyslové
<b>Zadavatel posudku:</b>	Mgr. Iveta Slavotínková Ledvická 1575/21 153 00 Praha 5
<b>Číslo jednací:</b>	018469/2023
<b>Předmět, popis a účel posudku:</b>	Stanovení hodnoty nemovitých věcí pro účely potenciálního prodeje
<b>Číslo/celkový počet vyhotovení:</b>	1/2/pdf verze
<b>Datum zpracování:</b>	15.5.2023
<b>Počet stran včetně příloh:</b>	44



## **Seznam kapitol**

<b><u>Název kapitoly</u></b>	<b><u>číslo stránky</u></b>
1. Zadání znaleckého posudku	3
2. Výčet podkladů	6
3. Nález	8
4. Posudek	13
5. Odůvodnění	21
6. Závěr	23

## **Seznam příloh**

- Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 – Katastrální mapa
- Příloha č. 3 – Mapa oblasti
- Příloha č. 4 – Ortofotomapa
- Příloha č. 5 – Povodňová mapa
- Příloha č. 6 – Územní plán
- Příloha č. 7 – Fotodokumentace

## **Seznam zkratk**

- LV – list vlastnictví
- k.ú. – katastrální území
- parc.č. – parcelní číslo
- č.p. – číslo popisné
- NOZ – zákon občanský zákoník
- zák. – zákon
- č. – číslo
- odst. – odstavec
- Sb. – sbírka/sbírky
- str. – strana
- NP – nadzemní podlaží
- ČBA – Česká bankovní asociace



## **1. Zadání znaleckého posudku**

### **1.1. Odborná otázka zadavatele**

Určete tržní hodnotu rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účelem znaleckého posudku je určení tržní hodnoty rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření pro potřeby zadavatele pro účely potenciálního prodeje.

S výsledky a závěry uvedenými v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pouze pro účely uvedené v účelu znaleckého posudku. V případě použití jakékoliv hodnoty, závěru nebo informace uvedené v tomto znaleckém posudku pro jiný než uvedený účel, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

Zadavatelem byly znalci poskytnuty podklady vyjmenované v části 2. tohoto posudku. Určující metoda pro ocenění je respektovanou metodou, která se při daném typu oceňování používá. Slabými místy v posudku jsou omezené vstupní podklady, které nebyly nijak ověřovány a velmi omezené množství realizovaných nebo nabízených transakcí v daném místě, velikosti, standardu a čase.

### **1.4. Otázky a části posuzované konzultantem posudku**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

### **1.5. Prohlášení znalce**

Případné návrhy znalce uváděné v tomto znaleckém posudku, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.



Znalec nezjišťoval, zda-li oceňovaná nemovitá věc nebo věc nejsou součástí hromadné věci (závodu či části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento znalecký posudek ocenění nenahrazuje z hlediska stavebně technického stavu stavebnětechnické posouzení budovy/staveb včetně statiky.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

### **1.6. Časové omezení**

Výsledná hodnota nebo závěr uvedené v tomto posudku jsou stanoveny na základě údajů o předmětu ohodnocení nebo posouzení známých ke dni ohodnocení nebo posouzení a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém, právním a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ohodnocení, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ohodnocení nebo posouzení, makroekonomickému vývoji v ČR, stanovených stavebně technických požadavcích, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu, závěr nebo posouzení v tomto posudku za obvykle udržitelné po dobu šesti měsíců od data zpracování posudku.

### **1.7. Vyjádření ve smyslu GDPR**

Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zpracovatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných vyjádření nebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavatelích, jako jsou jejich osobní údaje a kontaktní informace (adresa apod.).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných vyjádření a obdobných elaborátů, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR, a dále pak pro případ



jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí, a znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný elaborát, může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel převzetím znaleckého posudku, odborného vyjádření nebo podobného dokumentu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

Zadavatel se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací.

Zadavatel na základě písemné žádosti má právo být z této evidence zhotovitele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel zpracovává pouze takové osobní údaje, kterých povaha nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

### **1.8. Upozornění**

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení ceny za zpracování znaleckého posudku (úhrady daňového dokladu). Do tohoto okamžiku je znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoli nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Následně smí být znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný dokument rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náleží.

Znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný dokument je zhotovitelem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 zák. č. 89/2012 Sb. (NOZ) a § 9 odst. 1 zákona č. 109/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část tohoto znaleckého posudku nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího písemného svolení znalce.



## **2. Výčet podkladů**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdroje dat**

Podklady pro vypracování posudku byly získány z veřejně dostupných údajů a dále z podkladů poskytnutých zadavatelem posudku nebo ze spisu, pokud je veden.

Zdrojem dat jsou informační databáze, předmět ohledání, fyzické a právnické osoby, písemnosti obsažené ve spisu, který vede orgán veřejné moci (pokud je veden), nebo kterou předložila fyzická nebo právnická osoba nebo jiný zdroj informací, které jsou potřebné k odpovědi na zadané odborné otázky.

Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1385 v k.ú. Radotín ze dne 5.4.2023,
- Kopie katastrální mapy pořízená z internetového portálu [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz) dne 14.4.2023,
- Zpráva o nebezpečí povodně ze dne 14.4.2023,
- Půdorys 1.NP a 2.NP domu dodané klientem bez uvedení zpracovatele a data vytvoření,
- Platný územní plán Hlavního města Prahy ke dni 14.4.2023 zveřejněný na internetové stránce <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>,
- Informace a fotodokumentace zjištěné a pořízené během místního šetření,
- Informace a sdělení získané z databáze znalce nebo zajištěné znalcem, z internetu, podklady od zadavatele či jiných zdrojů.

Další podklady či jiné záznamy, s možným vlivem na hodnotu, cenu nebo stav, nebyly znalci předány ani oznámeny.

### **2.3. Prohlídka**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 18.4.2023 za přítomnosti znalce p. Ing. Petra Pohla, Ph.D. a pí. Mgr. Ivety Slavotínkové.

### **2.4. Věrohodnost zdroje dat**

Všechna poskytnutá a zjištěná data považuji za věrohodná. Případná sdělená nebo



zjištěná data, u kterých bych měl pochybnosti o jejich věrohodnosti, nebyla v posudku zohledněna. Pokud se vyskytnou nové podstatné podklady nebo informace, mající vliv na zadání nebo závěry znaleckého posudku, musí být znalecký posudek aktualizován.



### **3. Nález**

#### **3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat**

Vstupní data byla zjištěna při místním šetření nebo poskytnuta zadavatelem ocenění nebo byla zjištěna ze soudního spisu, pokud je veden či jiných zdrojů.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Došlo k možnému ověření podkladů předaných zadavatelem nebo stranami sporu či orgány státní správy. Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat, a který předchází jejich zbytečnému znehodnocení a spotřebování nebo zbytečné změně.

#### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Název nemovitých věcí:	Rodinný dům č. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemky parc.č. 1862/2 a 1862/36 v k.ú. Radotín
Adresa nemovitých věcí:	Ledvická 1575, 153 00 Praha 5 - Radotín
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Radotín

#### **Lokalita**

Oceňované nemovité věci se nacházejí v ulici Ledvická v katastrálním území Radotín v Hlavním městě Praha. Katastrální území Radotín se nachází v okrajové části města. Radotín má katastrální výměru přibližně 9,31 km<sup>2</sup> a žije zde přibližně 8 462 obyvatel. V lokalitě se nachází kompletní občanská vybavenost. Veřejná dopravní obslužnost lokality je zajištěna MHD nebo vlakovými spoji.

#### **Popis nemovitých věcí**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. Svislé nosné konstrukce jsou dle poskytnutých informací ocelové. Střecha je sedlová. Střešní krytina je tašková. Vnější povrchy jsou omítkové a zateplené. Vnitřní povrchy jsou omítkové nebo jsou osazeny keramické obklady. Interiérové schodiště je železobetonové s dřevěnými stupni. Příčky jsou zděné nebo sádkokartonové. Okna jsou plastová. Dveře jsou dřevěné dýhované. Podlahy jsou vinylové plovoucí nebo z keramické dlažby. Kuchyň je standardní. Vybavení koupelen je standardní. Vytápění je řešeno pomocí elektrickými přímotopy a krbem. Rodinný dům je napojený na kompletní





inženýrské sítě. Rodinný dům je osazený EZS a na zahradě u domu je venkovní bazén. U domu se nachází kryté parkovací stání pro osobní automobil.

Rodinný dům je dle poskytnutých informací z roku 2009. Dům prošel v roce 2022 rekonstrukcí a přístavbou vstupu a zimní zahrady. Rodinný dům je dobře udržovaný ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

### **Územní plán**

Podle zjištění se oceňované nemovité věci nachází dle územního plánu ve funkční lokalitě OB – území čistě obytné.

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení

#### **Přípustné využití:**

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

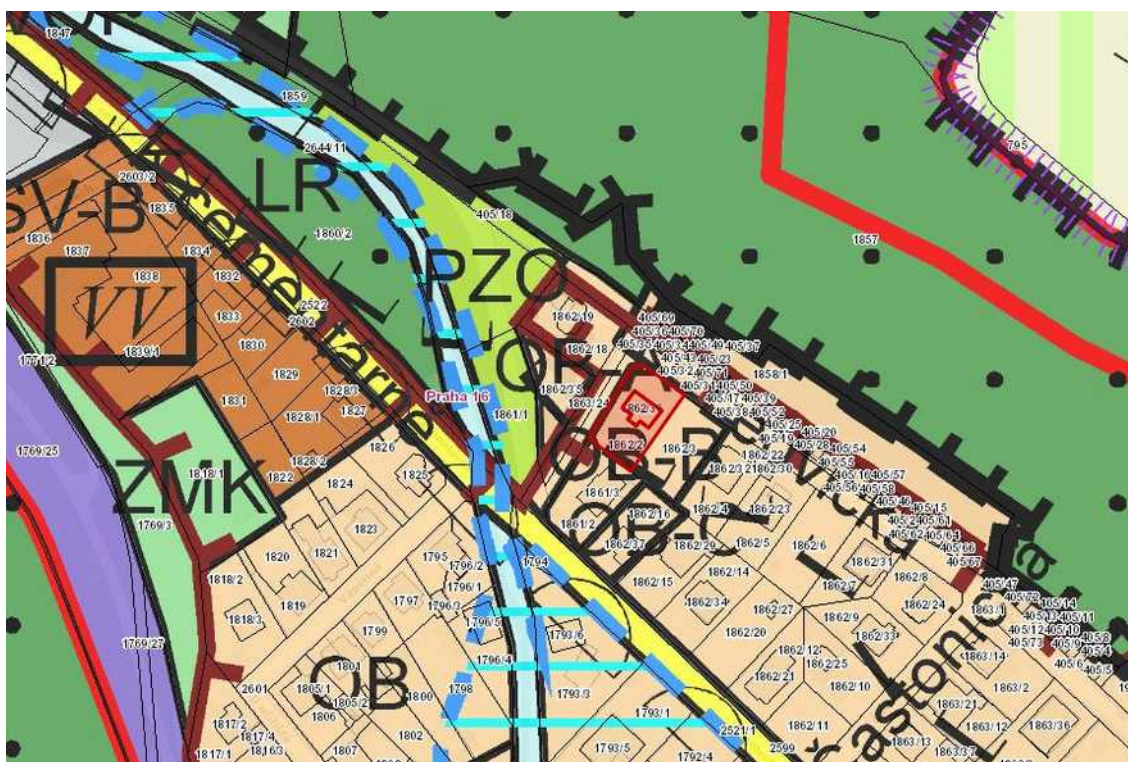
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.



Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



Snímek územního plánu

### Užitná plocha rodinného domu č.p. 1575 v k.ú. Radotín

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Užitná plocha	Koeficient	Započítatelná užitná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep	8,73 m <sup>2</sup>	0,50	4,37 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>8,73 m<sup>2</sup></b>		<b>4,37 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	pokoj s kk	41,33 m <sup>2</sup>	1,00	41,33 m <sup>2</sup>
	pokoj	9,59 m <sup>2</sup>	1,00	9,59 m <sup>2</sup>



koupelna	3,71 m <sup>2</sup>	1,00	3,71 m <sup>2</sup>
WC	1,36 m <sup>2</sup>	1,00	1,36 m <sup>2</sup>
předsíň	5,41 m <sup>2</sup>	1,00	5,41 m <sup>2</sup>
vstup	8,27 m <sup>2</sup>	1,00	8,27 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>	<b>69,67 m<sup>2</sup></b>		<b>69,67 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>			
pokoj	12,34 m <sup>2</sup>	1,00	12,34 m <sup>2</sup>
pokoj	14,68 m <sup>2</sup>	1,00	14,68 m <sup>2</sup>
pokoj	14,13 m <sup>2</sup>	1,00	14,13 m <sup>2</sup>
koupelna + WC	8,95 m <sup>2</sup>	1,00	8,95 m <sup>2</sup>
předsíň	4,48 m <sup>2</sup>	1,00	4,48 m <sup>2</sup>
lodžie	4,71 m <sup>2</sup>	0,50	2,36 m <sup>2</sup>
krytá zimní zahrada	9,06 m <sup>2</sup>	1,00	9,06 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>	<b>68,35 m<sup>2</sup></b>		<b>65,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>	<b>146,75 m<sup>2</sup></b>		<b>140,03 m<sup>2</sup></b>

**Celková započítatelná užitná plocha rodinného domu dle metodiky ČBA činí 140,03 m<sup>2</sup>.**

**Započítatelná užitná plocha byla stanovena dle standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.**

Znalec vychází z výměry oceňované nemovité věci změřené při místním šetření, kdy některé části domu byli pouze omezeně přístupné.

### **Nájemní vztahy**

Podle poskytnutých informací nejsou oceňované nemovité věci ke dni ocenění zatíženy žádnými nájemními vztahy.

### **Rizika**

Na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ze dne 5.4.2023 je v části C (věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci) zapsané zástavní právo smluvní pro pohledávky A ve výši 2 430 000,- Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky do výše 2 835 000,- Kč vzniklé do 15.9.2042, pro pohledávky B - budoucí pohledávky do výše 351 000,- Kč vzniklé do 15.9.2042 s oprávněním pro Komerční banku a.s. a s povinností pro pozemky parc.č. 1862/2 a 1862/36 v k.ú. Radotín.

Se zástavním právem souvisí závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ze dne 5.4.2023 je v části C (věcná práva zatěžující



oceňované nemovité věci) zapsané zástavní právo smluvní pro pohledávky A ve výši 2 700 000,- Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky do výše 2 835 000,- Kč vzniklé do 15.2.2041, pohledávky B - budoucí pohledávky do výše 351 000,- Kč vzniklé do 15.2.2041 s oprávněním pro Komerční banku a.s. a s povinnostmi pro pozemky parc.č. 1862/2 a 1862/36 v k.ú. Radotín.

Se zástavním právem souvisí závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

### **Záplavové území**

Rodinný dům č.p. 1575 a oceňované pozemky v k.ú. Radotín, se nachází v záplavovém území č. 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

### **Ekologické zátěže a rizika prostředí**

Informace o možných ekologických zátěžích nebyla zpracovateli znaleckého posudku poskytnuta. Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Vzhledem k využití oceňovaných nemovitých věcí se domnívám, že oceňované nemovitosti nejsou zatíženy ekologickými zátěžemi a riziky prostředí.

### **Přístup a příjezd**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je z veřejné komunikace ulice Ledvická na pozemku parc.č. 1863/1 (ostatní komunikace, ostatní plocha) v k.ú. Radotín. Dle nahlížení do evidence do katastru nemovitostí je pozemek parc.č. 1863/1 v k.ú. Radotín ve vlastnictví Hlavního města Prahy.



## **4. Posudek**

Posudek obsahuje popis postupu znalce při analýze dat a výsledky analýzy dat a informací z místního šetření a podkladů předaných znalci nebo zajištěných znalcem.

### **4.1 Popis postupu při analýze dat**

Analýza dat se provádí takovým způsobem, aby z výsledků analýzy bylo možné zformulovat odpověď na zadanou odbornou otázku.

#### **Tržní hodnota**

Tržní hodnota je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Definice "odhadnutá částka" představuje cenu vyjádřenou v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad ceny především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

Definice "majetek měl být směněn" odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka a nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

Definice "k datu ocenění" vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

Definice "mezi dobrovolným kupujícím" odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze



prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Znalec nesmí predikovat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

Definice "dobrovolný prodávající" není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

Definice "v nezávislé transakci" je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

Definice "po náležitém marketingovém období" znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

Definice "při které každá strana jedná informovaně a racionálně" předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodejů a koupí na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

Definice "a bez nátlaku" stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.



Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související případné daně a poplatky.

### **Cena obvyklá**

V legislativě České republiky je užíván pojem cena obvyklá, která je definována v různých právních normách:

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

- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

- zákonem č. 89/2012 sb., občanský zákoník, v § 492 odst. 1 věty druhé stanoví, že se cena věci určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Definice ceny obvyklé se zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro stanovení lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů (historických cen).



V praxi dochází často k záměně pojmů cena obvyklá a tržní hodnota, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

### **Cena zjištěná**

Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění a v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

### **Určení obvyklé ceny**

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajících nebo kupujících a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.





## **4.2 Porovnávací hodnota**

### **Výpočet porovnávací hodnoty nemovitých věcí**

**Definice:** Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru, stavebně technický stav a dané využití.

Porovnání souboru oceňovaných nemovitých věcí je standardně možné přes výměru započitatelné užitné plochy hlavní stavby, pokud hodnota budov a staveb včetně všech standardních součástí a příslušenství a oceňovaných pozemků ve funkčním celku, je v obvyklém vzájemném poměru a je k dispozici dostatečné a vypovídací množství srovnatelných realizovaných nebo předpokládaných prodejů či nabídek nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru, stavebně technický stav a dané využití.

Jako porovnávací parametr byla zvolena skutečná nebo předpokládaná prodejní hodnota vztážená na 1 m<sup>2</sup> započitatelné užitné plochy rodinného domu.

U nemovitých věcí, které dosud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich nabídkovou hodnotu na předpokládanou prodejní hodnotu.

Jednotková porovnávací hodnota byla zhotovitelem stanovena s přihlédnutím ke skutečnostem ovlivňujícím potenciální prodej, zejména k lokalitě, stavebně technickému stavu, stáří stavby, příslušenství, velikosti, poptávce realitního trhu pro zadané nemovité věci a zohledněních dalších ovlivňujících parametrů.

Stanovená porovnávací hodnota reprezentuje hodnotu stavby s oceňovanými pozemky, pokud v posudku není uvedeno jinak.

### **Výpočet porovnávací hodnoty**


Za podobné prodeje nebo nabídky lze uvést následující porovnání:



Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňované nemovité věci</b>						
	140,03	516				
<b>Srovnávané nemovité věci</b>						
Praha 5 - Velká Chuchle	120,00	301	11 900 000	99 167	1,01	100 159
<p>Jedná se o samostatně stojící rodinný dům nacházející se v Praze 5 - Velká Chuchle. Rodinný dům je samostatně stojící. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová. Schodiště je kovové s dřevěnými stupni. Rodinný má dvě nadzemní podlaží. Vnější povrchy jsou omítkové. Vnitřní povrchy jsou omítkové nebo jsou opatřeny keramické obklady. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou vinylové plovoucí nebo z keramické dlažby. Koupelna je standardní.</p> <p>Zdroj: RE/MAX Anděl</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lokalita - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - provedení a vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - celkový stav - koeficient 1,04;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - lokalita 0,98; Provedení a vybavení - provedení a vybavení 1,1; Celkový stav - celkový stav 1,04;</p>						
ul. Matějovského, Praha 5 - Radotín	143,00	279	14 500 000	101 399	0,99	100 385
<p>Jedná se o řadový krajní rodinný dům nacházející se v ulici Matějovského v Hlavním městě Praha v katastrálním území Radotín. Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží podsklepený. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je polovalbová. Střešní krytina je tašková. Vnější povrchy jsou omítkové zateplené. Vnitřní povrchy jsou omítkové malby nebo jsou opatřeny keramické obklady. Okna jsou dřevěná s dvojskly. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou vinylové plovoucí nebo z keramické dlažby. Vytápění je řešeno pomocí plynového kotle. Ohřev TUV je řešen pomocí elektrického bojleru. Rodinný dům je napojený na inženýrské sítě veřejného vodovodu, kanalizace, elektrické</p>						





Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
energie a zemního plynu.						
Zdroj: RE/MAX G8 Reality						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - provedení a vybavení - koeficient 1,11; Celkový stav - celkový stav - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový dům - koeficient 0,90;						
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - provedení a vybavení 1,11; Celkový stav - celkový stav 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový dům 0,9;						
V dolích	95,00	250	9 900 000	104 211	0,96	100 043
Praha 5 - Velká Chuchle						
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům nacházející se v ulici V dolích v Praze 5 - Velká Chuchle. Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová. Vnější povrchy jsou omítkové. Vnitřní povrchy jsou omítkové nebo jsou opatřeny keramické obklady. Okna jsou dřevěné s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou vinylové plovoucí nebo z keramické dlažby. Koupelna je standardní. Vytápění je řešeno pomocí elektrokotle nebo krbem na tuhá paliva. Rodinný dům byl zkolaudovaný v roce 2010.						
						
Zdroj: RE/MAX Ace						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - velikost objektu - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - provedení a vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - celkový stav - koeficient 1,07;						
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - lokalita 0,95; Velikost objektu - velikost objektu 0,95; Provedení a vybavení - provedení a vybavení 1,1; Celkový stav - celkový stav 1,07;						



Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>						Foto
						Kč/m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	
Variační koeficient před úpravami:		2,03 %	Variační koeficient po úpravách:			0,14 %
Započítatelná plocha		140,03 m <sup>2</sup>				
Minimální jednotková cena:		100 043 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:		14 009 021 Kč	
Průměrná jednotková cena:		100 196 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:		14 030 446 Kč	
Maximální jednotková cena:		100 385 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:		14 056 912 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>		<b>100 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>14 031 006 Kč</b>	

### Porovnávací hodnota

Jednotková porovnávací hodnota byla zhotovitelem, s přihlédnutím ke skutečnostem ovlivňujícím porovnání, zejména k lokalitě, stavebně technickému stavu, technickému vybavení, stáří, příslušenství, velikosti, poptávce realitního trhu pro zadané nemovité věci stanovena na 100 200,- Kč za 1 metr čtvereční celkové započítatelné užitné plochy rodinného domu s příslušenstvím a pozemky.

Jednotková porovnávací hodnota	100 200,- Kč/m <sup>2</sup>
Celková započítatelná užitná plocha	140,30 m <sup>2</sup>
Výpočet porovnávací hodnoty	100 200 x 140,30 = 14 031 006,- Kč

**Porovnávací hodnota celkem 14 031 006,- Kč**

**Na základě provedeného srovnání stanovuji porovnávací hodnotu oceňovaných nemovitých věcí ke dni ocenění na 14 031 006,- Kč.**



## **5. Odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost**

Hodnocení důkazu znaleckým posudkem spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení.

Odůvodnění obsahuje interpretaci výsledků analýzy dat a kontrolu postupu znalce.

Znalec při zpracování znaleckého posudku posoudil a kontroloval:

- a) výběr zdroje dat,
- b) sběr nebo tvorbu dat,
- c) zpracování dat,
- d) analýzu dat a formulaci jejich výsledků,
- e) interpretaci výsledků analýzy dat,
- f) kontrolu postupu,
- g) formulaci závěru a výsledku.

Zkontroloval jsem výběr zdrojů dat. Vzhledem k zadanému znaleckému úkolu jsem vycházel z provedeného místního šetření, případně více šetření, pokud se uskutečnili, poskytnutých a zjištěných podkladů a informací a zohlednil ostatní ovlivňující parametry. Na základě získaných dat a informací jsem určil použitelný, odůvodněný a nejvhodnější způsob posouzení. Zkontroloval jsem postup (metodu nebo metody) posouzení. Na základě posouzení jsem stanovil závěr znaleckého posudku.

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Účelem znaleckého posudku je určení tržní hodnoty rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření pro potřeby zadavatele pro účely potenciálního prodeje.

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, lokalitě, situaci na trhu v oblasti obdobných realit a poskytnutým informacím, navrhuji tržní hodnotu oceňovaných nemovitých věcí jako celku ke dni ocenění po zaokrouhlení na 14 000 000,- Kč.



**Tržní hodnota rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření po zaokrouhlení činí**

**14 000 000,- Kč**

**(slovy: čtrnáctmilionů korun českých).**

**Kalkulace hodnoty je založena na výsledcích porovnávací metody. Výnosová metoda a metoda věcné hodnoty nemají v případě tohoto ocenění vypovídací schopnost a proto nebyly kalkulovány.**

### **5.2. Kontrola postupu**

Postup analýzy a stanovení výsledků a závěrů byl překontrolován a byl shledán správným. Pokud by se zjistilo, že bylo vycházeno z nepřesných nebo nesprávných podkladů, je nutné znalecký posudek aktualizovat a využít správné a pravdivé podklady a informace.



## **6. Závěr**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Určete tržní hodnotu rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření.

### **6.2. Odpověď**

**Tržní hodnota rodinného domu č.p. 1575, který je součástí pozemku parc.č. 1862/36 a pozemků parc.č. 1862/2 a 1862/36, vše zapsáno na LV č. 1385 v k.ú. Radotín ve městě Praha ke dni místního šetření po zaokrouhlení činí**

**14 000 000,- Kč**

**(slovy: čtrnáctmilionů korun českých).**

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalecký posudek je zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví.

Zpracovatel prohlašuje, že tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel posudku zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesou právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané ze zadavatelem předložených podkladů pro zpracování posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- d) Zpracovatel vyhotovil posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a nepřebírá žádnou odpovědnost za změny, které by nastaly po datu, ke kterému byl posudek proveden.
- e) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud



by se nezjistilo něco jiného.

- f) Informace čerpané z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo částí tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- g) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách nebo standardech a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování tohoto posudku.
- h) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- i) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony, předpisy a normami.
- j) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty nebo závěry a postupy, obsažené v tomto posudku.
- k) Zhotovitel posudku nemá informace, že by předmět posudku byl zatížen jakýmkoliv ekologickými závazky (jako jsou např. radon, metan, hluk, znečištění ovzduší, elektromagnetické pole a záření, azbest, formaldehyd, nebezpečné látky, chemické látky a ostatní faktory), seizmickými nebo klimatickými poměry a nepředpokládá jejich vliv na předmět posudku, pokud tomu v posudku není uvedeno jinak.
- l) V posudku není hodnocen přímý vliv okolních nemovitých věcí, územních plánů, záplavových nebo zátopových oblastí a předpokládám, že tyto nemovité věci, plány nebo oblasti nemají vliv na zjištěnou hodnotu nebo stav, pokud není v posudku uvedeno jinak.
- m) Předmětem posudku jsou pouze nemovité věci, které byly specifikovány zadavatelem.
- n) Tento posudek není určen k posouzení konkrétního stavebně technického stavu oceňovaných nemovitých věcí, mimo části v posudku uvedených.
- o) Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí nebo pozemků a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí nebo pozemků. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky a pozemky jsou ve výborném stavu, pokud není v posudku uvedeno jinak.
- p) Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický ani jiný průzkum a proto není hodnoceno statické a jiné technické zajištění objektů nebo pozemků.
- q) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.
- r) Zhotovitel této zprávy neručí za skryté závady nebo příčiny viditelných závad, které by nebyly zřejmé na základě provedené prohlídky a vizuální kontroly.
- s) Pokud jsou předmětem posouzení vady, poruchy, neshody nebo nedodělky jedná se vždy o stavební, technické nebo technologické vady, poruchy, neshody nebo





nedodělky, pokud není v posudku uvedeno jinak.



## **Příloha č. 1 – Výpis z Katastru nemovitostí**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 00:00:00

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 738620 Radotín List vlastnictví: 1385

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Slavotínková Iveta Mgr., Ledvická 1575/21, Radotín, 15300 Praha 5	745701/1969	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1862/2	438	zahrada		zemědělský půdní fond
1862/36	78	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Radotín, č.p. 1575, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1862/36

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A)

pohledávka ve výši 2 430 000,- Kč s příslušenstvím  
budoucí pohledávky do výše 2 835 000,- Kč vzniklé do 15.9.2042

Pohledávky B)

budoucí pohledávky do výše 351 000,- Kč vzniklé do 15.9.2042

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1862/2, Parcela: 1862/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000619254 ze dne 12.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2017 12:21:10. Zápis proveden dne 07.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-3126/2017-101

Pořadí k 13.01.2017 12:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000619254 ze dne 12.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2017 12:21:10. Zápis proveden dne 07.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-3126/2017-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000619254 ze dne 12.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2017 12:21:10. Zápis proveden dne 07.02.2017; uloženo na prac. Praha

V-3126/2017-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000619254 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1







## **Příloha č. 2 – Katastrální mapa**





## **Příloha č. 3 – Mapa oblasti**





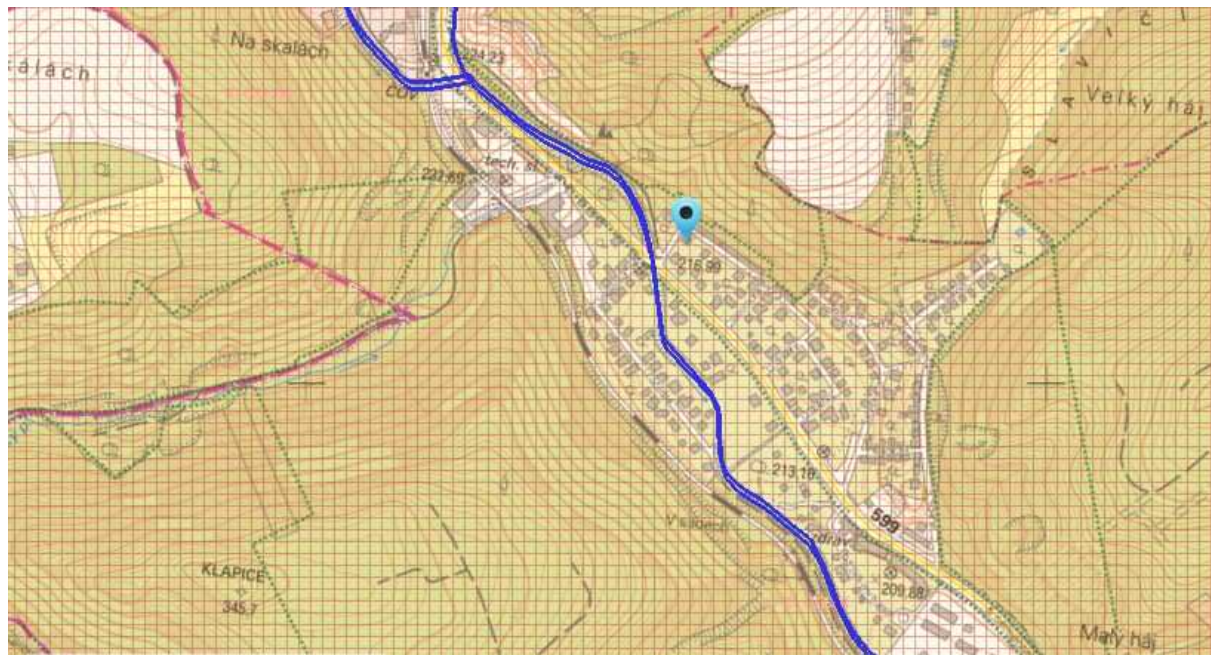


## **Příloha č. 4 – Ortofotomapa**





## **Příloha č. 5 – Povodňová mapa**





## **Příloha č. 6 – Územní plán**





## **Příloha č. 7 – Fotodokumentace**





Příjezdová komunikace



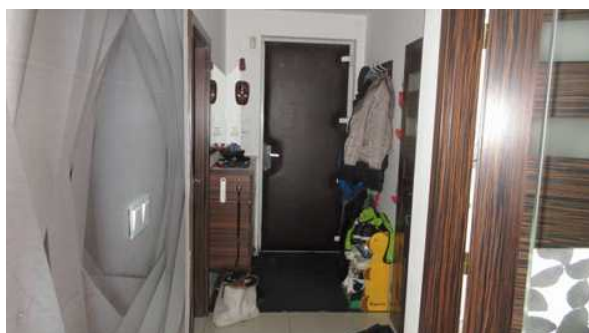
Rodinný dům č.p. 1575 v k.ú. Radotín



Venkovní kryté parkovací stání



Pozemek zahrada parc.č. 1862/2 v k.ú. Radotín



Vstup do rodinného domu



Kuchyň v 1. NP



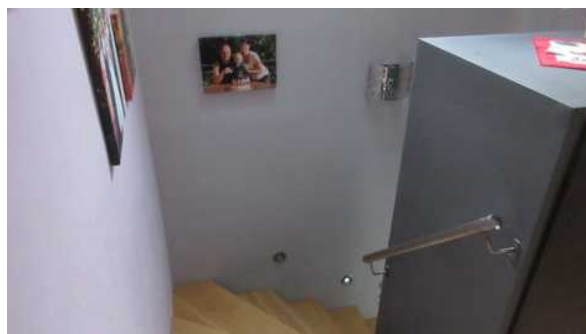
Obývací pokoj v 1.NP



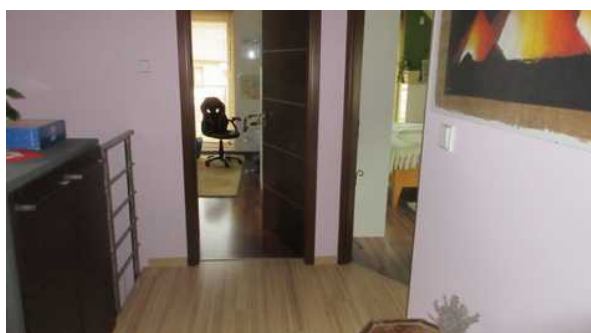
Koupelna v 1.NP



Ohřev TUV



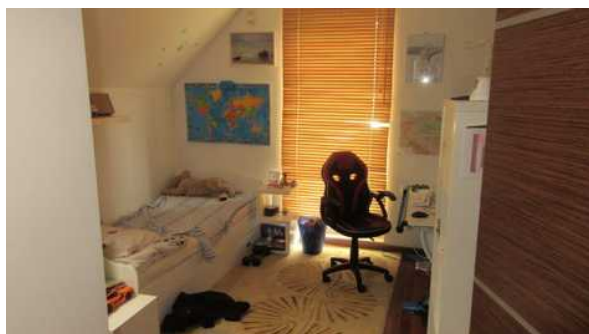
Schodiště



Chodba ve 2.NP



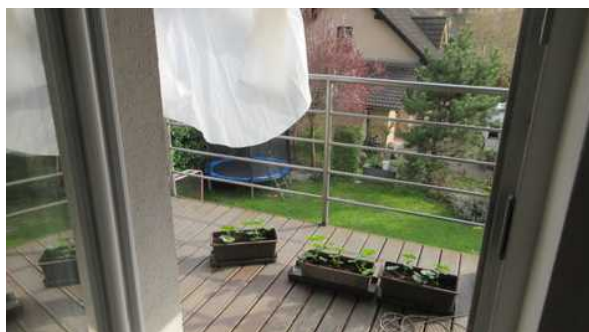
Koupelna ve 2.NP



Pokoj ve 2.NP



Pokoj ve 2.NP



Balkon ve 2.NP



Zimní zahrada ve 2.NP



**Konzultant a odůvodnění jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna.

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018469/2023.

**Otisk znalecké pečeti**

**Datum a podpis**

V Praze dne 15.5.2023

Ing. Petr Pohl, Ph.D.  
Znalec a certifikovaný odhadce