ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1745-12-2022

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - rodinného domu č.p. 648 postaveného na pozemku parc.č. 1609 a pozemků parc.č. 1608/1, parc.č. 1609 a parc.č. 1610, vše v katastrálním území Krč, obec Praha se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 22482/21-152

OBVYKLÁ CENA	51 600 000 Kč

Počet stran: 28 a 18 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.12.2022 **Vyhotoveno:** V Praze 27.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 648 postaveného na pozemku parc.č. 1609 a pozemků parc.č. 1608/1, parc.č. 1609 a parc.č. 1610, vše v katastrálním území Krč, obec Praha se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 22482/21.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.
Znalci nebyl předložen geometrický plán ani kolaudace stavby ani projektová dokumentace skutečného provedení.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.12.2022 za přítomnosti Znalce: Ing. Jitka Křižáková, Povinného: Georgij Grigorjev, Vlastníka: Grigorjeva Ljudmila.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 536 pro k.ú. Krč k datu 30.11.2022.
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 22482/21-152 ze dne 30.11.2022
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace z místního šetření
Informace získané při místním šetření
Vlastní měření provedené laserovým měřičem BOSCH DLE 40 Professional
Informace a údaje sdělené při obhlídce povinným Georgijem Grigorjevem a manželkou povinného Ljudmilou Grigorjevou
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
El. náhled do územního plánu obce
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."
§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".
§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."
Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:
§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."
§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Krč
Adresa nemovité věci:	Hornokrčská 648/33, 140 00 Praha 4

Vlastnické a evidenční údaje

Ljudmila Grigorjeva, Hornokrčská 648/33, 140 00 Praha 4, LV: 536, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Na základě vlastního měření a údajů získaných při místním šetření byl při porovnání s ortofoto mapou zjištěn nesoulad zákresu rodinného domu s evidencí v katastru nemovitostí. Geometrický plán, výkresová dokumentace stavby ani kolaudační rozhodnutí nebyly znalci předloženy. Při vypracování posudku vycházím z výsledků vlastního měření provedeného při místním šetření dne 19.12.2022.
Stavba rodinného domu č.p. 648 stojí nejenom na pozemku parc.č. 1609, ale je podzemní částí propojena se stavbou welness se zázemím na pozemku parc.č. 1610. Dle sdělení povinného Georgije Grigorjeva byla stavba rodinného domu i se stavbou welness v roce 2008 kolaudována po celkové přestavbě a rekonstrukci jako jeden celek, kolaudační rozhodnutí však nebylo znalci předloženo.

Místopis

Krč je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy, součást městské části Praha 4 a městského obvodu Praha 4.
Zdroj: (wikipedia.org)

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Praha, k.ú. Krč na rohu ulic Hornokrčská a K Habrovce.

Jedná se o klidnou lokalitu s dopravou převážně rezidentů. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy a vilky. Do 10 min chůze od domu (severním směrem) se nachází Úřad MČ Praha 4 a stanice metra Budějovická. V tomto dosahu jsou pak veškeré obchody a služby, které primárně zajišťuje obchodní dům DBK Budějovická. Do 5 min jízdy osobním vozem je zde napojení na Jižní spojku.

Situace

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

Přístup přes pozemky

3243 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podsklepený, zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a s obytným podkrovím. První nadzemní podlaží je zvýšené. Střešní konstrukce je dřevěná s krytinou z dvojité bobrovky. Typ střechy - mansardová. Stavba je přibližně čtvercového půdorysu. Stavba byla původně dokončena v roce 1934 a v roce 2008 (dle sdělení při místním šetření) kompletně rekonstruována, přestavěna a přistavěna do současné architektonické podoby. Ke stavbě náleží garáž až pro 2 osobní automobily přístupná přes sekční garážová vrata z veřejné komunikace ulice K Habrovce. Garáž je postavena v jihovýchodní části pozemku parc.č. 1610 a není zapsána v katastru nemovitostí. Dále je součástí domu stavba bazénu s wellness zázemím, nadzemní část se nachází na pozemku parc.č. 1610, s vlastní stavbou rodinného domu na pozemku parc.č. 1609 je propojena podzemní chodbou.

Celkově se jedná o stavbu dispozičně řešenou jako 8+2 s následujícím rozvržením.

V 1. zvýšeném NP se nachází zádveří přecházející v zimní zahradu s dřevěnými okny ve tvaru oblouku. Následuje vstupní chodba a centrální hala. Zde je povrch podlahy z mramoru s mozaikou ve tvaru hvězdy. Dále navazuje obývací pokoj, jídelna a kuchyň. Jídelna s kuchyní je také propojena servírovacím okénkem. V obývacím pokoji je oboustranný krb do jídelny. Mezi pokoji jsou kazetové dveře s vitráží. Dále je zde samostatné WC.

Ve 2. NP se nachází hala, ze které je vstup do 3 pokojů a na terasu. 2x ložnice a 1 pokoj (televizní pokoj / odpočinkový pokoj) s krbem.
V hale se dále nachází točité dřevěné dubové schodiště.

Podkroví je o dispozici 3+1. Jedná se takřka o samostatnou jednotku kde se nachází 3 pokoje z toho

jedna s krbovými kamny, kuchyň, koupelna a samostatné WC. V jednom z pokojů je patrné zatečení skrz střešní konstrukci do stavby. Viz fotodokumentace.

V 1.PP se nachází hala, rozlehlá koupelna s vanou, pracovna, prostor pro domácí práce, prádelna, dílna a kotelna.

Stavba na pozemku parc. č. 1609 (rodinný dům) je v podzemí funkčně propojena se stavbou na pozemku parc č. 1610 (bazén se zázemím). Z prostorů v 1. PP je pohodlný průchod do prostor bazénu. Cestou se prochází přes chodbu, která je v současné době užívána jako šatna, dále do wellness, které obsahuje finskou a parní saunu, sprchu a ochlazovací bazének, wellness je cca 6 let mimo provoz (dle sdělení při místním šetření). Dále přes ocelové obloukové dveře je vstup do prostor v podzemí bazénu, nachází se zde tzv. pánská místnost (kuřárna) s posezením a barem. Po schodišti se dostaneme do prostor bazénu.

Celá stavba rodinného domu včetně funkčně propojené stavby bazénu s welness je provedena ve vysokém standardu za použití materiálů jako je kámen, dřevo. Na podlahách tedy převážně mramor, dubové parkety 1. jakosti, obklady rohů stěn dubovými lištami, interiérové dveře dřevěné v obložkových zárubních, v 1.NP jsou dominantní posuvné dřevěné dveře pouzdrové prosklené s vitráží. Kuchyň v 1.NP s kamennou pracovní deskou. Ve 2.NP masivní dubové strmé točité schodiště do podkroví. Na oknech ve 2. NP ocelová mříž. Okna v domě jsou dřevěná s izolačním dvojsklem s posílením okenních tabulí proti rozbití (dle sdělení při místním šetření). Vytápění domu zajišťují 2 plynové kotle. V domě se nachází běžné deskové radiátory. Na místním šetření bylo sděleno, že je v domě podlahové vytápění. Toto nebylo možné ověřit. Dům je vybavený EZS se skrytě zabudovanými elektrickými roletami, které oddělují vstup do domu a vstup na schodiště do 2.NP.
Při místním šetření bylo zjištěno, že dřevěná okna jsou přelepená malířskou maskovací páskou v místě styku obou okenních křídel a styku rámu a křídla. Dle sdělení při místním šetření okny již táhne a tímto je řešen únik tepla.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovité věci, tedy oplocení včetně podezdívky, vrata, vrátka, zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí.
Samostatně je oceněna stavba garáže.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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

Komentář: Dle místního šetření a porovnání s ortofoto mapou není v souladu zákres rodinného domu s evidencí v katastru nemovitostí.
Znalci nebyl předložený geometrický plán ani kolaudace stavby.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Na LV 536 pro k.ú. Krč ze dne 30.11.2022 je evidováno zástavní právo exekutorské váznoucí na pozemku parc. č. 1608/1, 1609, 1610 v k.ú. Krč ve prospěch Agranonik Robert, Stoupající 803/30, Prosek, 19000.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 536 pro k.ú. Krč existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o nařízení a zahájení exekuce - viz přiložený LV 536

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 648 na pozemcích parc.č. 1609 a parc.č. 1610
2. Stavba na pozemku parc.č. 1610 (garáž)
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Pozemky na LV 536 pro k.ú. Krč
5. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 536 k.ú. Krč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 648 včetně pozemků - vše na LV 536 pro k.ú. Krč

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hornokrčská 648/33 140 00 Praha 4
LV:	536
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Krč
Počet obyvatel:	1 335 084

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce 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	I	1,05

(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,449}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,594}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$

1. Rodinný dům č.p. 648 na pozemcích parc.č. 1609 a parc.č. 1610

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
Podkroví	82,00	3,60 m
2.NP	125,00	2,85 m
1.NP	145,00	3,24 m
1.PP	130,00	2,75 m
1.PP chodby, wellness, kuřárna	120,00	2,75 m
	602,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
Z	Zastřešení	((82)*(2,75))/2 =	112,75
NP	Podkroví (pozednice)	(82)*(0,85) =	69,70
NP	2.NP	(125)*(2,85) =	356,25
NP	1.NP	(145)*(3,24) =	469,80
PP	1.PP pod patou stavby	(130)*(2,75) =	357,50
PP	1.PP chodby, wellness, kuřárna	(120)*(2,75) =	330,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 696,00 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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	střecha mansardová	S	100
5. Krytina	pálená krytina bobrovna dvojitá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech s nátěrem	S	100
7. Vnitřní omítky	speciální štuky	N	100
8. Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém - akrylátová omítka	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kamenného obkladu	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné dubové	N	100
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	80
12. Dveře	skleněné s vitráží	N	20
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety	N	50
14. Podlahy obytných místností	mramorové	N	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči, kamenná pracovní deska	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC, bidet	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení, krb, mříže, vnitřní rolety	N	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	N	6,40	100	1,54	9,86
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	N	3,90	100	1,54	6,01

12. Dveře	S	3,40	80	1,00	2,72
12. Dveře	N	3,40	20	1,54	1,05
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	N	2,30	50	1,54	1,77
14. Podlahy obytných místností	N	2,30	50	1,54	1,77
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62
Součet upravených objemových podílů					109,07
Koeficient vybavení K_4:					**1,0907**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	4,30	50,00	1,00	2,15	2,15	88	200	44,00	0,9460
1. Základy	4,30	50,00	1,00	2,15	2,15	14	200	7,00	0,1505
2. Zdivo	24,30	50,00	1,00	12,15	12,15	88	200	44,00	5,3460
2. Zdivo	24,30	50,00	1,00	12,15	12,15	14	200	7,00	0,8505
3. Stropy	9,30	100,00	1,00	9,30	9,30	88	150	58,67	5,4563
4. Střecha	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	14	100	14,00	0,5880
5. Krytina	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	14	80	17,50	0,5250
6. Klempířské konstrukce	0,70	100,00	1,00	0,70	0,70	14	80	17,50	0,1225
7. Vnitřní omítky	6,40	100,00	1,00	6,40	6,40	14	80	17,50	1,1200
8. Fasádní omítky	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	14	60	23,33	0,7699
9. Vnější obklady	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	14	50	28,00	0,1120
10. Vnitřní obklady	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	14	50	28,00	0,6720
11. Schody	3,90	100,00	1,00	3,90	3,90	14	200	7,00	0,2730
12. Dveře	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	14	80	17,50	0,5950
13. Okna	5,30	100,00	1,00	5,30	5,30	14	80	17,50	0,9275
14. Podlahy obytných místností	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	14	80	17,50	0,4025
15. Podlahy ostatních místností	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	14	80	17,50	0,2450
16. Vytápění	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	14	50	28,00	1,1760
17. Elektroinstalace	4,00	100,00	1,00	4,00	4,00	14	50	28,00	1,1200
18. Bleskosvod	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	14	50	28,00	0,1400
19. Rozvod vody	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	14	50	28,00	0,7840
20. Zdroj teplé vody	1,60	100,00	1,00	1,60	1,60	14	40	35,00	0,5600
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	14	50	28,00	0,1400
22. Kanalizace	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	14	60	23,33	0,6766
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	14	30	46,67	0,2334

24. Vnitřní vybavení	5,00	100,00	1,00	5,00	5,00	14	60	23,33	1,1665
25. Záchod	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	14	60	23,33	0,0933
26. Ostatní	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	14	50	28,00	0,8400
Opotřebení:									**26,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0907
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 766,14**
Plná cena: 1 696,00 m^3 * 6 766,14 Kč/m^3	=	**11 475 373,44 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 26,0 % /100)	*	0,740
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 491 776,35 Kč**
Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	**9 340 953,99 Kč**
Rodinný dům č.p. 648 na pozemcích parc.č. 1609 a parc.č. 1610 - zjištěná cena	=	**9 340 953,99 Kč**

2. Stavba na pozemku parc.č. 1610 (garáž)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	37,00	2,90 m
	37,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]

NP 1. NP	(37)*(2,90) =	107,30
Obestavěný prostor - celkem:		**107,30 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	zelená střecha, plochá střecha	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky, obklady	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	sekční na dálkové ovládání	N	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					99,57
Koeficient vybavení K_4:					**0,9957**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9957
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 [Kč/m^3]	=	**4 039,90**
Plná cena: 107,30 m^3 * 4 039,90 Kč/m^3	=	**433 481,27 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 80 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 17,5 % / 100)	*	0,825
Nákladová cena stavby CS_N	=	**357 622,05 Kč**
Koeficient pp	*	1,100
Cena stavby CS	=	**393 384,26 Kč**
Stavba na pozemku parc.č. 1610 (garáž) - zjištěná cena	=	**393 384,26 Kč**

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	**Cena stavby**
Rodinný dům č.p. 648 na pozemcích parc.č. 1609 a parc.č. 1610	9 340 953,99 Kč
Stavba na pozemku parc.č. 1610 (garáž)	393 384,26 Kč
Celkem	**9 734 338,25 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		9 734 338,25
5,00 % z ceny staveb	*	0,0500
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	**486 716,91 Kč**

4. Pozemky na LV 536 pro k.ú. Krč

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1610	127	10 000,00	1 270 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1609	222	10 000,00	2 220 000,-
zahrada	1608/1	549	10 000,00	5 490 000,-
Cenová mapa - celkem		898		**8 980 000,-**

Pozemky na LV 536 pro k.ú. Krč - zjištěná cena celkem	**=**	**8 980 000,- Kč**

5. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	8 980 000,00
Celková výměra pozemku	m^2	898,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 000 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	195 000,00

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	**=**	**195 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 536 k.ú. Krč

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je soubor pozemků v jednom funkčním celku. Pozemek má přibližně obdélníkový tvar a svou jihovýchodní a severovýchodní stranou přiléhá ke zpevněné komunikaci. Pozemek je napojený na veškeré IS (voda, kanalizace, plyn, elektro). Je přístupný přes veřejnou komunikaci ve vlastnictví obce. Na pozemku jsou zpevněné plochy, okrasné a ovocné dřeviny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byla v této lokalitě použita cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy ke dni ocenění. Zdroj: iprpraha.cz

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1609	222	10 000,00		2 220 000
zahrada	1608/1	549	10 000,00		5 490 000
ostatní plocha	1610	127	10 000,00		1 270 000
Celková výměra pozemků		**898**	**Hodnota pozemků celkem**		**8 980 000**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 648 včetně pozemků - vše na LV 536 pro k.ú. Krč

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
Podkroví RD				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
wc	1,00 m^2	1,00	1,00 m^2	
hala	6,95 m^2	1,00	6,95 m^2	
kuchyň	5,40 m^2	1,00	5,40 m^2	
pokoj	14,60 m^2	1,00	14,60 m^2	
pokoj	19,10 m^2	1,00	19,10 m^2	
pokoj	18,23 m^2	1,00	18,23 m^2	
koupelna	4,00 m^2	1,00	4,00 m^2	
				69,28 m^2
2.NP RD				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
hala se schodištěm	22,65 m^2	1,00	22,65 m^2	
televizní místnost	18,44 m^2	1,00	18,44 m^2	
ložnice	22,60 m^2	1,00	22,60 m^2	
ložnice	24,78 m^2	1,00	24,78 m^2	
koupelna + wc	2,85 m^2	1,00	2,85 m^2	
terasa	28,11 m^2	0,50	14,06 m^2	
				105,38 m^2
1.NP RD				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveř	16,17 m^2	1,00	16,17 m^2	
vstupní chodba	6,00 m^2	1,00	6,00 m^2	
hala	13,50 m^2	1,00	13,50 m^2	
jídelna	19,30 m^2	1,00	19,30 m^2	
obývací pokoj	44,40 m^2	1,00	44,40 m^2	
kuchyň	17,60 m^2	1,00	17,60 m^2	
wc	1,30 m^2	1,00	1,30 m^2	
schodiště do 2.NP	9,37 m^2	1,00	9,37 m^2	
sklad zahradního nářadí	4,00 m^2	0,50	2,00 m^2	
				129,64 m^2
1.PP RD				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schodiště	5,50 m^2	1,00	5,50 m^2	

hala	13,75 m^2	1,00	13,75 m^2	
koupelna	18,30 m^2	1,00	18,30 m^2	
wc	1,10 m^2	1,00	1,10 m^2	
pracovna	22,78 m^2	1,00	22,78 m^2	
domácí práce	20,50 m^2	1,00	20,50 m^2	
prádelna	8,41 m^2	0,80	6,73 m^2	
technická místnost (dílna)	9,37 m^2	0,80	7,50 m^2	
kotelna	4,46 m^2	0,80	3,57 m^2	
bazén	62,00 m^2	0,80	49,60 m^2	
galerie bazén	12,10 m^2	0,80	9,68 m^2	
				159,00 m^2
1.PP chodby, welness, kuřárna				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba - šatna	14,20 m^2	0,80	11,36 m^2	
spíž	3,10 m^2	0,80	2,48 m^2	
welness prostory	11,00 m^2	0,80	8,80 m^2	
ochlazovací bazének	4,00 m^2	0,80	3,20 m^2	
sprchový kout	1,10 m^2	0,80	0,88 m^2	
sauna finská	4,00 m^2	0,80	3,20 m^2	
sauna parní	5,20 m^2	0,80	4,16 m^2	
wc	1,60 m^2	0,80	1,28 m^2	
pánská místnost s barem, kuřárna	34,30 m^2	0,80	27,44 m^2	
technologie bazénu	20,00 m^2	0,80	16,00 m^2	
				78,80 m^2
				542,10 m^2

Užitná plocha:	542,10 m^2
Plocha pozemku:	898,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD 246 m2, pozemek 506 m2**

Lokalita: Michelská, Praha 4 - Michle

Popis: dům, který se nachází v dobře situované lokalitě, nedaleko od autobusové zastávky i od stanice metra trasy „C“ Kačerov. K domu patří velká zahrada, do které lze přistoupit vraty z ulice Michelská, nebo jednoduše vjet autem do jedné ze dvou garáží. Před garážemi je možnost vybudovat velké parkoviště.

Poslední rekonstrukce domu proběhla před dvaceti lety, kdy se mimo jiné měnila okna a zateploval celý dům.

Dům disponuje několika podlažími. Kromě sklepa s 20 m2 a renovované půdy, jsou zde ještě dvě patra. V přízemí je opravdu seriózní byt 2+1 s velkými místnostmi. V prvním patře pak byt o dispozici 3+1 s komorou a možností využití půdy. Každé patro má svůj elektroměr, plynoměr, kotel, koupelnu a kuchyň. Velkou výhodou tohoto domu mohou být samostatné vstupy do každého patra.

Pozemek: 506,00 m^2

Užitná plocha: 246,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: https://www.sreality.cz/

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší standard, vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bazén, sauna	1,05
K8 Korekce za vedlejší stavbu - 2 garáže - srovnatelné	1,00
K9 Korekce historické ceny	1,00

Cena [Kč] k 17.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
21 820 000	246,00	88 699	0,97	**86 038**

Název: **Realizovaná cena**
Lokalita: Hornokrčská 650/29, Krč
Popis: V-50628/2021-101 (LISTINY)
LV: 342PDFpodání:30.6.2021
cena:27 000 000 Kč
katastr. pracoviště: Praha (101)
STAVBA: Hornokrčská 650/29, Krč (část obce), Praha (Cihla a jiné, 3 podlaží, 4 roky a starší)
PARCELA: parcela 1706 / 1, kú: Krč (72 m2, Zahrada)
PARCELA: parcela st. 1706 / 2, kú: Krč (179 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA: parcela 1706 / 3, kú: Krč (55 m2, Zahrada)
PARCELA: parcela 1707, kú: Krč (195 m2, Zahrada)
Pozemek: 501,00 m^2
Užitná plocha: 280,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: https://aplikace.cenovamapa.cz/

K1 Redukce pramene ceny - Realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší standard, vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bazén, sauna	1,05
K8 Korekce za vedlejší stavbu - garáže před domem	1,00
K9 Korekce historické ceny - Korekce růstu cen nemovitostí	1,10

Cena [Kč] k 30.6.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
27 000 000	280,00	96 429	1,20	**115 715**

Název: **Realizovaná cena**
Lokalita: Rosečská 1541/13, Krč

Popis: V-31827/2021-101 (LISTINY)
LV: 440, 13562 podání:28.4.2021
cena:18 000 000 Kč
katastr. pracoviště: Praha (101)
STAVBA: Rosečská 1541/13, Krč (část obce), Praha (Cihla a jiné, 2 podlaží, 4 roky a starší)
PARCELA: parcela 1874 / 1, kú: Krč (434 m2, Zahrada)
PARCELA: parcela st. 1874 / 2, kú: Krč (201 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA: parcela 1943 / 14, kú: Krč (320 m2, Ostatní plochy)

Pozemek: 955,00 m^2
Užitná plocha: 220,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší standard	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bazén, sauna	1,05
K8 Korekce za vedlejší stavbu - vedlejší stavba vedle domu	1,00
K9 Korekce historické ceny - Korekce růstu cen nemovitostí	1,10

Zdroj: /aplikace.cenovamapa.cz/

Cena [Kč] k 28.4.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
18 000 000	220,00	81 818	1,09	**89 182**

Název: **RD 370 m2, pozemek 583 m2**
Lokalita: Nad Kuliškou, Praha 5 - Košíře
Popis: Citlivě a kompletně zrekonstruovaná vila (polovina dvojdomu) s možností využití na vícegenerační bydlení stojící v tradiční klidné a zelené vilové čtvrti v Praze 5, v místě s nádhernými širokými výhledy na Prahu.
V přízemí je umístěn obývací pokoj s přístupem na zahradní terasu, kuchyně s jídelnou a spíží, toaleta, schodišťová chodba a chodba se vstupem do zahrady. V patře je hlavní ložnice s en-suite koupelnou, další 2 ložnice, koupelna a technická místnost s přípojkou na pračku a sušičku, balkon. Podkroví tvoří samostatná bytová jednotka 3+kk s balkonem, suterén ukrývá dílnu, prádelnu, samostatnou toaletu, úložné prostory a kotelnu. Celkem vila disponuje 5 ložnicemi, 2 obývacími pokoji, 2 kuchyněmi s jídelnou a množstvím úložných prostor.
Nabízená stavba prošla v r. 2018 kompletní rekonstrukcí (včetně nové střechy, rozvodů, dřevěných oken s dvojskly atd.). Vytápění plynovými kotli (samostatnými pro každou bytovou jednotku, oddělený je i elektroměr). Jihovýchodně orientovanou zahradu krášlí vzrostlé ovocné stromy. Původní garáž s případnou možností rozšíření je nyní využívána jako úložný prostor.
Dům stojí na skvělém místě ve slepé ulici u přírodního parku Košíře-Motol, pár kroků od gymnázia, 15 minut chůze nebo 2 minuty autem od mateřské a základní školy, sportovní haly a tenisových kurtů. V pohodlném dosahu jsou prodejny potravin, kavárny i restaurace. V blízkosti domu staví autobus, v docházkové

vzdálenosti je i tramvajová zastávka, z níž lze během chvilky dojet na smíchovské centrum na Andělu.
Užitná plocha 370,1 m2, z toho terasa 28,8 m2, dva balkony 7,1 m2 a garáž 24 m2, zastavěná plocha 150 m2, zahrada 433 m2, pozemek 583 m2.

Pozemek: 583,00 m^2
Užitná plocha: 370,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - Lepší stav, standard	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bazén, sauna	1,05
K8 Korekce za vedlejší stavbu - garáž	1,00
K9 Korekce historické ceny	1,00

Zdroj: https://www.sreality.cz/

Cena [Kč] k 19.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
49 900 000	370,00	134 865	0,84	**113 287**

Název: **RD 358 m2, pozemek 800 m2**
Lokalita: Zakouřilova, Praha 4 - Chodov
Popis: dům o 3 nadzemních podlažích se nachází na pozemku o výměře 800 m2. K domu náleží garáž, dvě parkovací stání na pozemku, avšak dostatek parkovacích míst je také na ulici před domem. Na zahradě se nachází skleník, zahradní domek a místo pro posezení s přáteli či rodinou. Ve spodním patře domu se kromě předsíně nachází také koupelna s vanou, 3 pokoje a kuchyň. Ve druhém nadzemním podlaží naleznete obývací pokoj, ložnici, kuchyni, koupelnu s vanou, samostatné WC a pracovnu v mezipatře. V podkroví se kromě velké haly nachází také 2 pokoje, komora, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Výhled je zde do zeleně, vyhnete se ruchu velkoměsta a budete si tak připadat téměř jako na vesnici. Nemovitost je ideální pro rodiny, jako vícegenerační bydlení, nebo jako ideální místo pro skloubení bydlení a podnikání. Dům lze po přestavbě rozdělit na dvě, až tři bytové jednotky. Objekt doposud sloužil jako dvougenerační bydlení, a tak, pokud hledáte stejnou alternativu, pohodlně a včetně zachování soukromí takto může sloužit i Vám.
Dům je vytápěn plynovým kotlem, nachází se zde také kotel na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Celý objekt prošel významnou přestavbou, přístavbou a rekonstrukcí v roce 2006, je tedy podřízen moderním trendům výstavby.

Pozemek: 800,00 m^2
Užitná plocha: 358,00 m^2

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK			0,85	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - mírně horší lokalita			1,05	
K4 Provedení a vybavení - mírně horší vybavení, standard			1,05	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemek			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bazén, sauna			1,05	
K8 Korekce za vedlejší stavbu - garáž			1,00	
K9 Korekce historické ceny			1,00	
Cena [Kč] k 20.12.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
27 500 000	358,00	76 816	0,94	**72 207**

Zdroj: https://www.sreality.cz/

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.
Pro porovnání byly zvoleny jednak nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami, tak i nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu nedostatku validních informací o realizovaných prodejích a o technickém stavu nemovitostí v době prodeje. Závěrem lze konstatovat, že po použití koeficientu redukce pramene ceny, nedochází k výrazným diferencím mezi realizovanými a inzerovanými cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	72 207 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	95 286 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	115 715 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**95 286 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	542,10 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**51 654 541 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 648 na pozemcích parc.č. 1609 a parc.č. 1610	9 340 954,- Kč
2. Stavba na pozemku parc.č. 1610 (garáž)	393 384,- Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	486 717,- Kč
4. Pozemky na LV 536 pro k.ú. Krč	8 980 000,- Kč
5. Trvalé porosty	195 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: 19 396 055,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 19 396 060,- Kč

slovy: Devatenáctmilionůtřistadevadesátšesttisícšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
19 396 060 Kč

slovy: Devatenáctmilionůtřistadevadesátšesttisícšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky na LV 536 k.ú. Krč 8 980 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 648 včetně pozemků - vše na LV 536 pro k.ú. Krč 51 654 541,- Kč

Porovnávací hodnota	51 654 541 Kč
Hodnota pozemku	8 980 000 Kč

Silné stránky

+ lokalita
+ nadstandardní provedení zejména podlahy, interiérové dveře
+ bazén + wellness
+ bohaté podzemní zázemí

Slabé stránky

- naddimenzovaná stavba
- zatékání střešní konstrukcí
- horší stav dřevěných oken (netěsnost, olupující se vnější nátěr)

Obvyklá cena
51 600 000 Kč

slovy: Padesátjednamilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:
Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.
Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 648 postaveného na pozemku parc.č. 1609 a pozemků parc.č. 1608/1, parc.č. 1609 a parc.č. 1610, vše v katastrálním území Krč, obec Praha se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena nemovitostí - rodinného domu č.p. 648 postaveného na pozemku parc.č. 1609 a pozemků parc.č. 1608/1, parc.č. 1609 a parc.č. 1610, vše v katastrálním území Krč, obec Praha se všemi součástmi a příslušenstvím činí

OBVYKLÁ CENA	**51 600 000 Kč**
slovy: Padesátjednamilionůšestsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 536	2
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace ze dne 19.12.2022	7
Mapa oblasti	2
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb..

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 113/2022.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1745-12-2022 evidence posudků.

V Praze 27.12.2022

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1745-12-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 536	2
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace ze dne 19.12.2022	7
Mapa oblasti	2
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 536

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.11.2022 08:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 22482/21 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727598 Krč** List vlastnictví: **536**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Grigorjeva Ljudmila, Hornokrčská 648/33, Krč, 14000 Praha 4

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1608/1	**549**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
1609	**222**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Krč, č.p. 648, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1609**				
1610	**127**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu pohledávka ve výši 33 069 600,93 Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro

  Agranonik Robert, Stoupající 803/30, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO:

  Povinnost k

  Parcela: 1608/1, Parcela: 1609, Parcela: 1610

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX 25100/21-19 ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 09:54:41. Zápis proveden dne 15.03.2022.**

  V-11388/2022-101

  Pořadí k **18.02.2022 09:54**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinný: Grigorjev Georgij nar. 27.01.1947**

  Povinnost k

  Parcela: 1608/1, Parcela: 1609, Parcela: 1610

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-22482/2021 -17 ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 14:20:51. Zápis proveden dne 15.12.2021.**

  Z-44751/2021-101

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Agranonik Robert Jakovlevič, Bulvar Jana Rajnica 16, Moskva, Rusko, RČ/IČO:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.11.2022 08:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727598 Krč** List vlastnictví: **536**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1608/1, Parcela: 1609, Parcela: 1610

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 067 EX-25100/2021 ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2021 14:21:04. Zápis proveden dne 22.12.2021.**

Z-45645/2021-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva o zúžení SJM ze dne 18.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2008.

V-21284/2008-101

Pro: **Grigorjeva Ljudmila, Hornokrčská 648/33, Krč, 14000 Praha 4** *RČ/IČO:*

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1608/1	**22614**	**549**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 30.11.2022 08:42:21*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

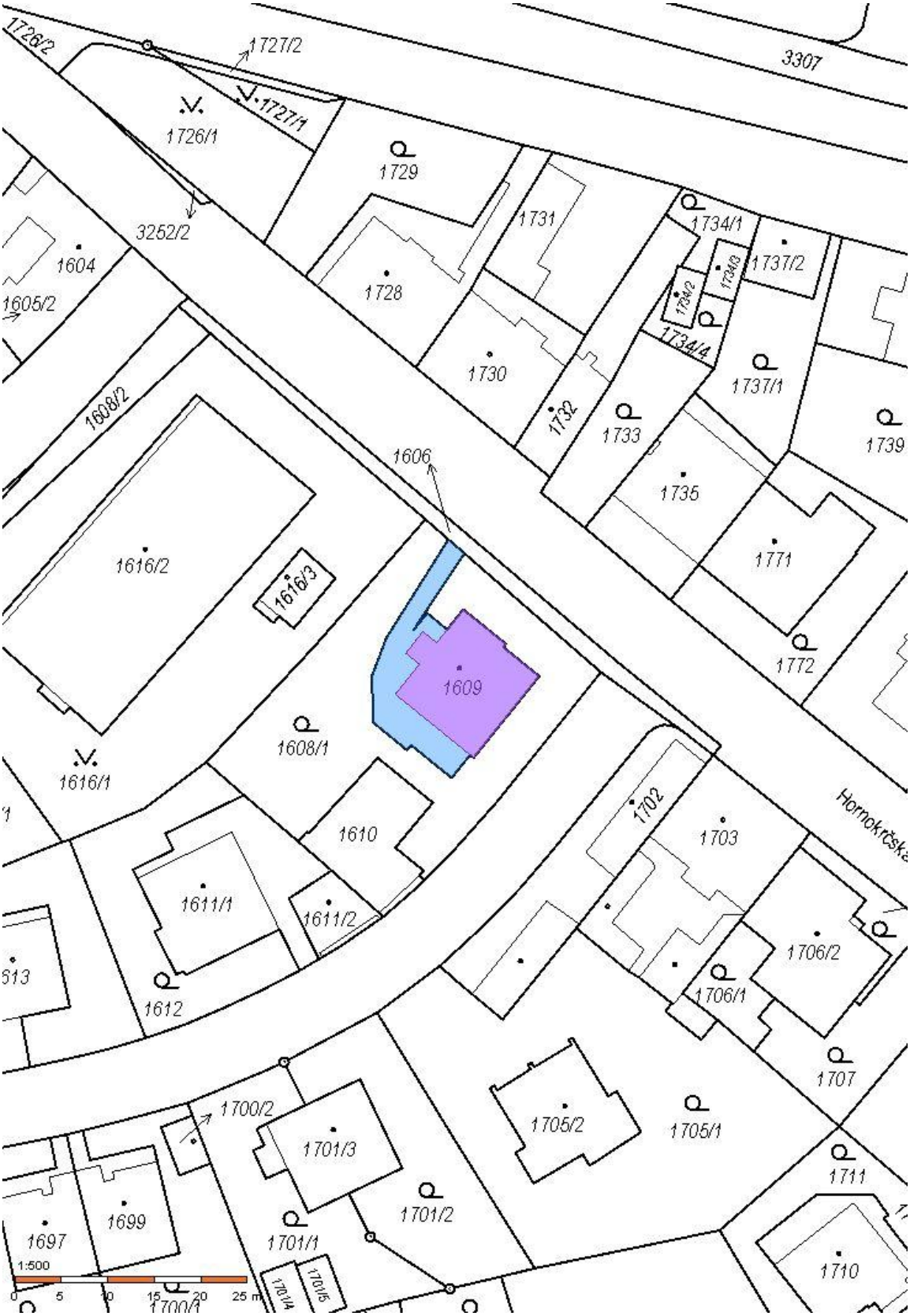
Kopie katastrální mapy ze dne 27.12.2022

Pozemek p.č. 1610 v k.ú. č. 727598

Kopie katastrální mapy ze dne 27.12.2022

Pozemek p.č. 1608/1 v k.ú. č. 727598

Kopie katastrální mapy ze dne 27.12.2022



Pozemek p.č. 1609 v k.ú. č. 727598

1.NP

zádveří

vstupní chodba

hala

obývací pokoj

jídelna

kuchyň

1.NP

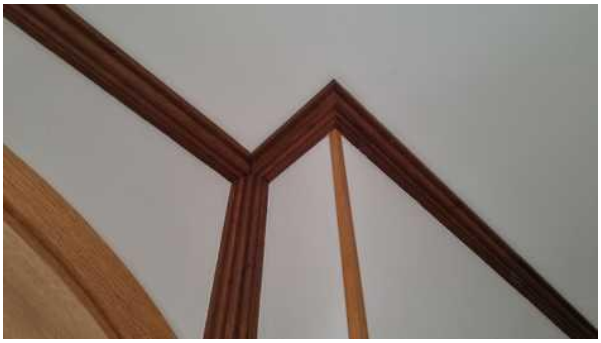
oboustranný krb

schodiště do 2.NP

interiérové dveře

interiérové dveře

wc



obložení dubovými lištami

2.NP

hala

hala

pokoj

pokoj

pokoj

koupelna s wc

Podkroví

chodba

koupelna

pokoj

pokoj

pokoj

kuchyň

1.PP

koupelna

hala

pracovna

domácí práce

kotelna

wc

wellness a zázemí

bazén

pánská místnost s barem, kuřárna

pánská místnost s barem, kuřárna

ochlazovací bazének

welness

strojovna bazénu

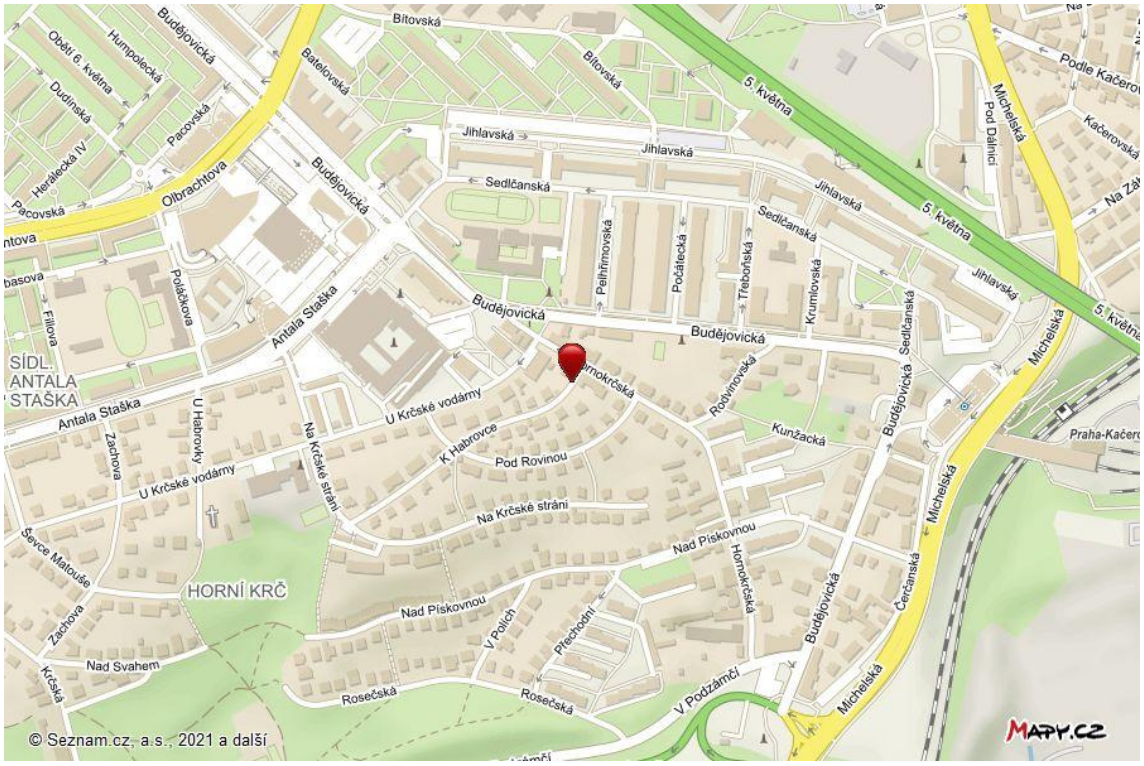
zatečení střechou

zalepená okna proti úniku tepla

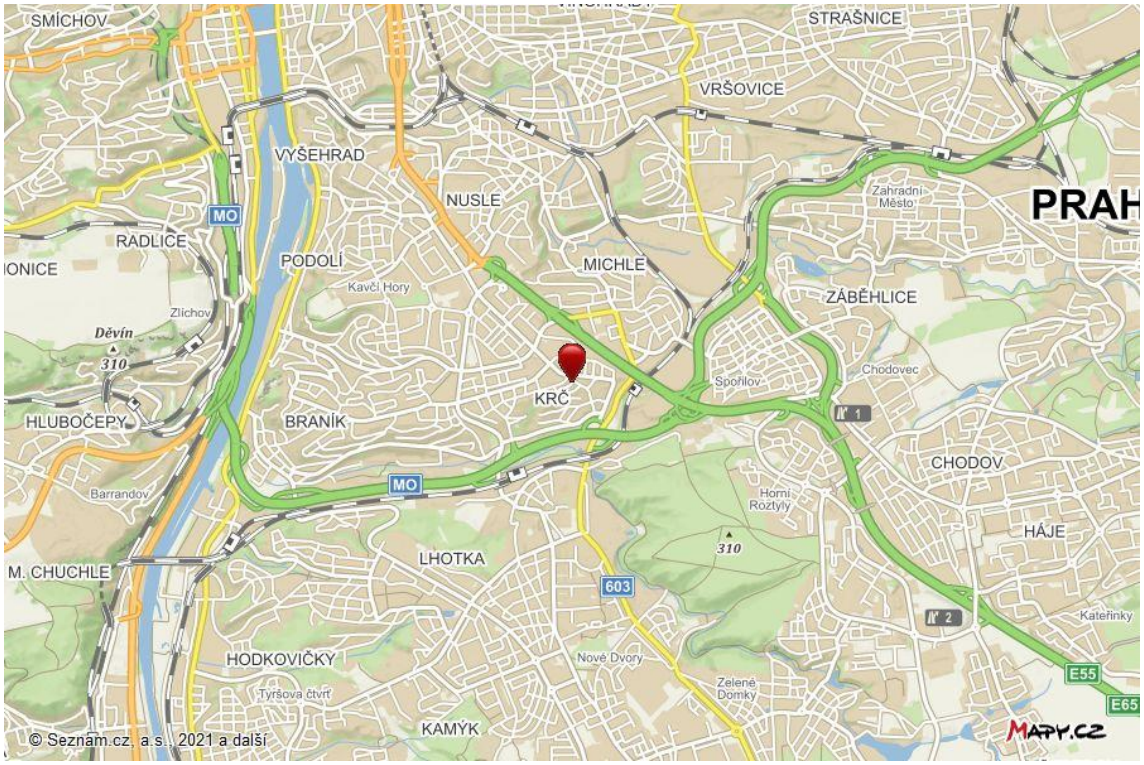
terasa

garáž

Mapa oblasti

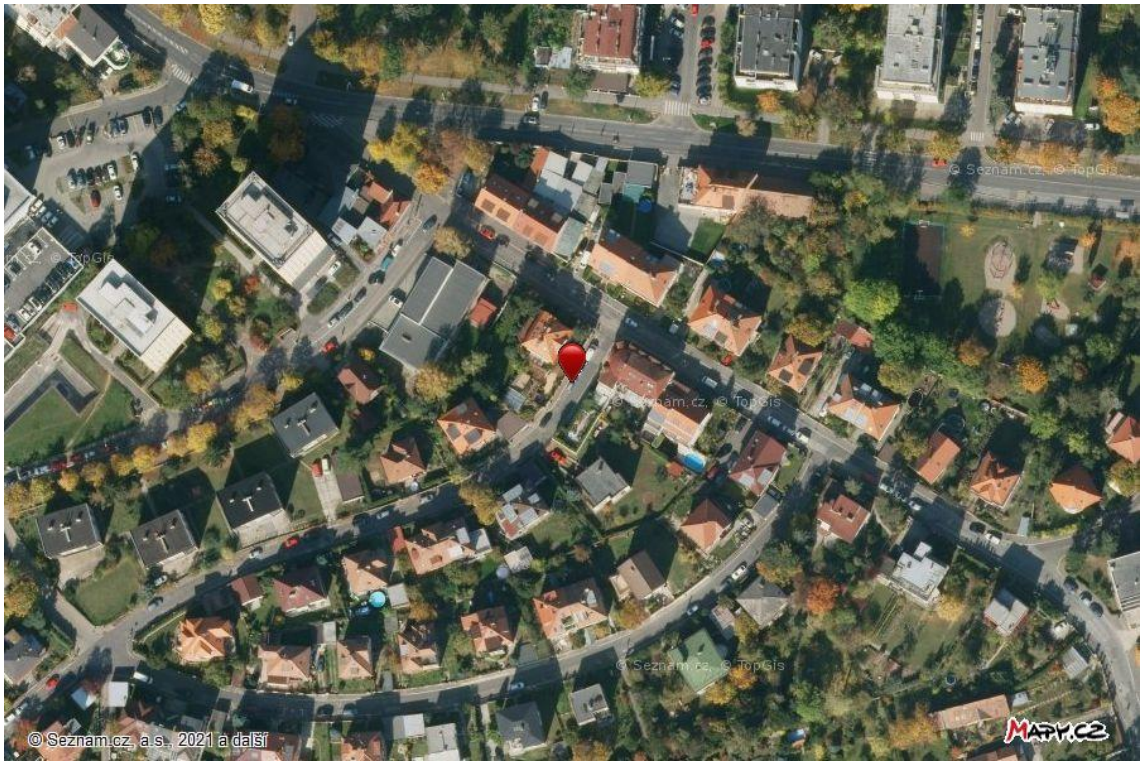


Bližší okolí - zdroj: http://www.mapy.cz

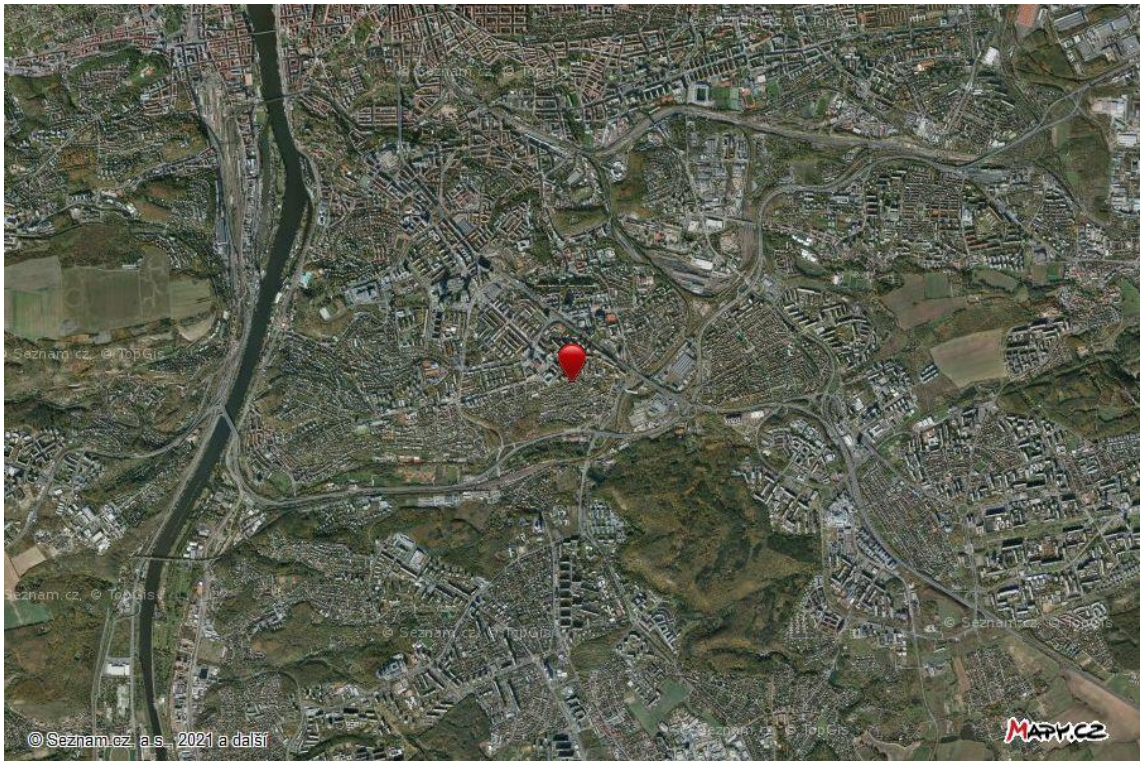


Širší okolí - zdroj: http://www.mapy.cz

Mapa oblasti

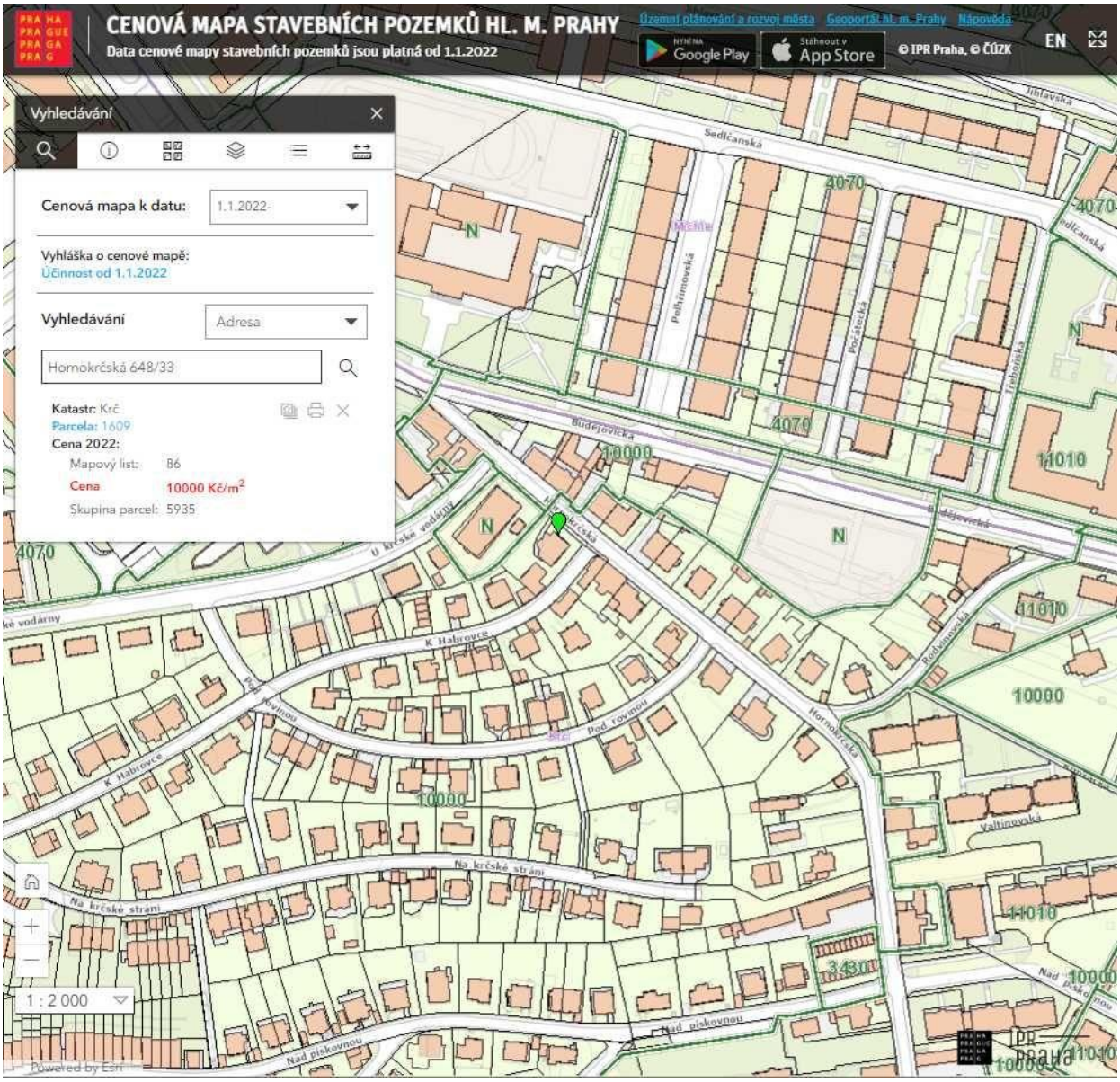


Bližší okolí - zdroj: http://www.mapy.cz



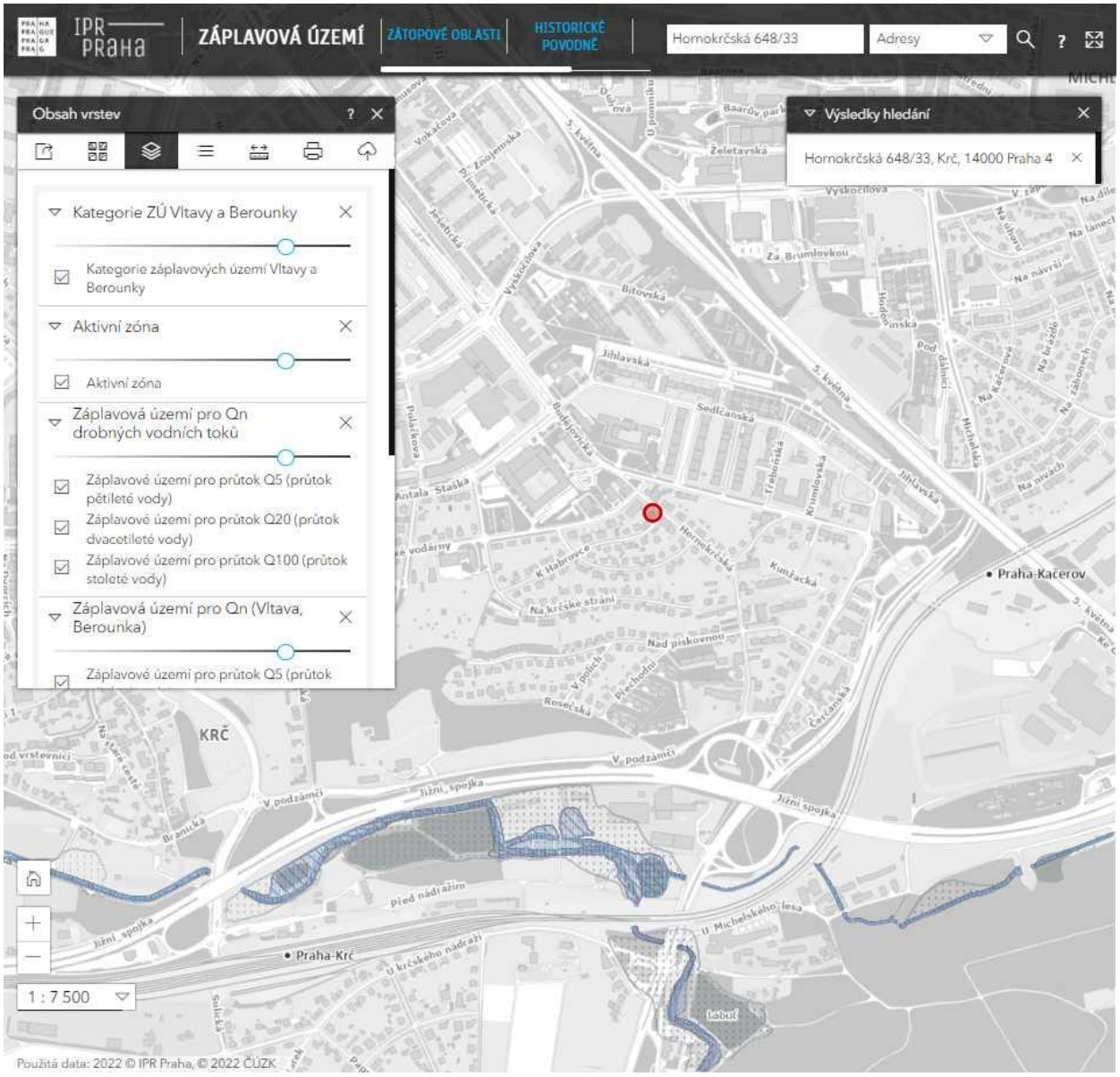
Širší okolí - zdroj: http://www.mapy.cz

Výřez z cenové mapy stavebních pozemků

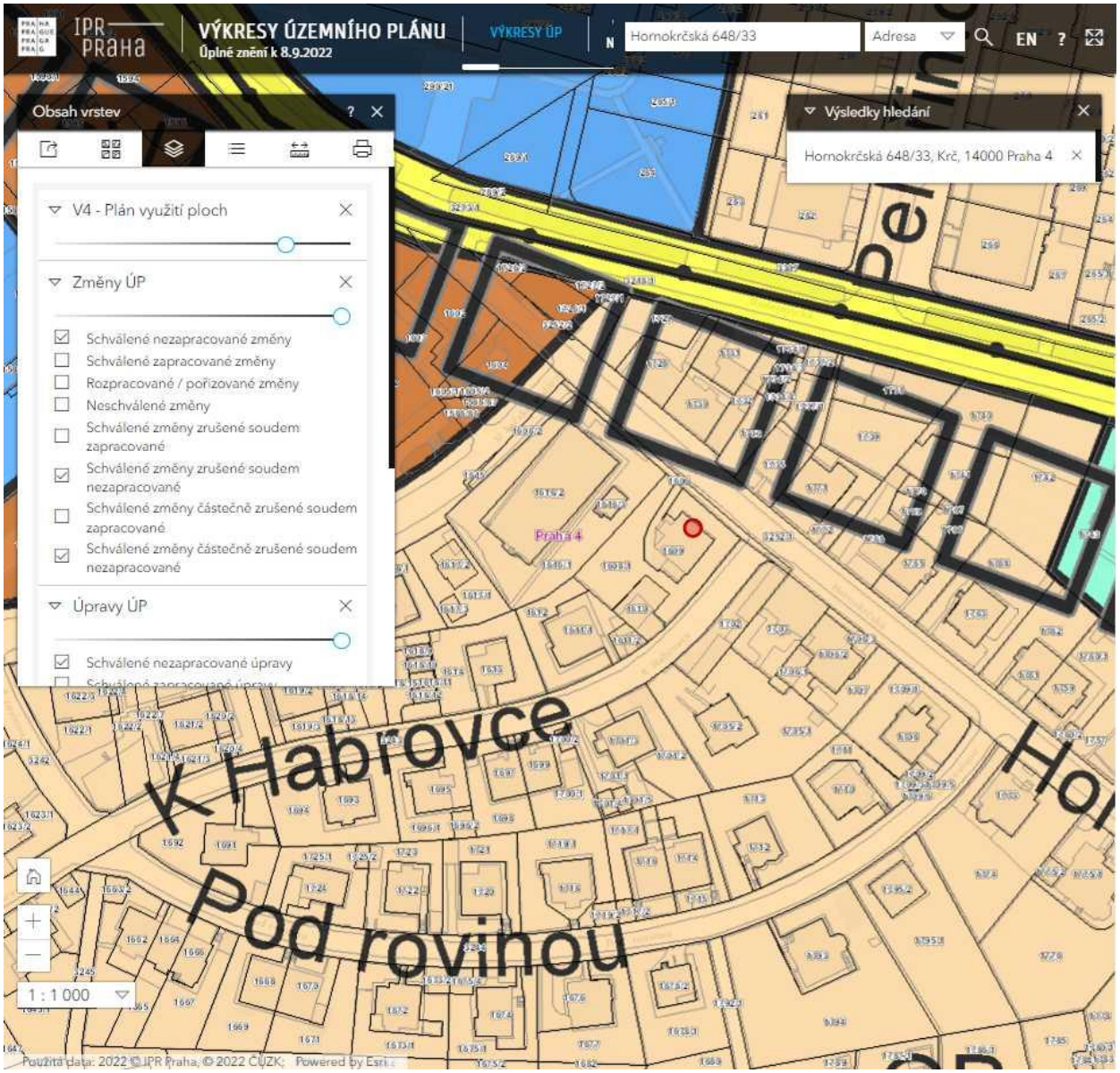


https://app.iprpraha.cz/

Povodňová mapa



Územní plán


IPR Praha
VÝKRESY ÚZEMNÍHO PLÁNU
Úplné znění k 8.9.2022
VÝKRESY ÚP
Hornokrčská 648/33
Adresa
EN
Obsah vrstev
V4 - Plán využití ploch
Změny ÚP
Schválené nezapracované změny
Schválené zapracované změny
Rozpracované / pořizované změny
Neschválené změny
Schválené změny zrušené soudem zapracované
Schválené změny zrušené soudem nezapracované
Schválené změny částečně zrušené soudem zapracované
Schválené změny částečně zrušené soudem nezapracované
Úpravy ÚP
Schválené nezapracované úpravy
Výsledky hledání
Hornokrčská 648/33, Krč, 14000 Praha 4
Praha 4
K Habrovce
Pod rovinou
1 : 1 000
Použitá data: 2022 © IPR Praha, © 2022 ČÚZK; Powered by Esri

L E G E N D A :

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

OB	ČISTĚ OBYTNÉ
OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

SV	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
SMJ	SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

VN	NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
VS	VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

SP	SPORTU
SO1-SO7	ODDECHU

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1256480-000-221228185022**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **46**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: **Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor**, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **28.12.2022**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky .

1256480-000-221228185022