

Znalecký posudek č. 18/11/194-2

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 351 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 45 - bydlení, pozemku p.č. 1950/4 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 248, pro k.ú. Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha-západ.

Objednatel posudku:

GLP s.r.o.
Újezd 450/40
118 00 Praha 1 - Malá Strana
IČ: 05058431

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 18 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 23. 11. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo st. 351, o výměře 282 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - o součástí je stavba č.p. 45, bydlení, stojící na pozemku parc. č. st. 351
- pozemek parcelní číslo 1950/4, o výměře 365 m², druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro obec Jílové u Prahy, katastrální území Jílové u Prahy, okres Praha-západ, na listu vlastnictví č. 248.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. st. 351 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 45 - bydlení, pozemek p.č. 1950/4 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 248, pro k.ú. Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha-západ. Předmět ocenění je situovaný na adrese K Nádraží č.p. 45, Kabáty, 254 01 Jílové u Prahy. Rodinný dům se nachází v zastavěné části obce Kabáty, která není stavebně srostlá s městem Jílové u Prahy. Rodinný dům se nachází poblíž železniční tratě, v řadové zástavbě rodinných domů jako samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má město Jílové u Prahy 4 675 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě Jílové u Prahy nachází pošta, škola, zdravotní zařízení a policie.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 17. 10. 2018. Matka vlastníka, paní Anna Trantinová, neumožnila kompletní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Byla umožněna pouze částečná prohlídka I. nadzemního podlaží rodinného domu. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí především zvenčí. Informace, týkající se oceňovaných nemovitých věcí, byly částečně sděleny, paní Annou Trantinovou, pouze ústně. Prvky, především vnitřního vybavení rodinného domu, nebyly kompletně zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, a to v části „Objekty - vybavení“.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 25. 9. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 248, ze dne 14. 8. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 17. 10. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 17. 10. 2018.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.

- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu města Jílové u Prahy, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 17. 10. 2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Jílové u Prahy
Katastrální území: Jílové u Prahy (660094)

List vlastnictví číslo: 248

Vlastník:

Trantina Jiří
Argentinská 1284/6, Holešovice, 170 00 Praha 7

6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací titul nebyl předložen.
- Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí jsou některé rozměry převzaty ze satelitních foto snímků (zdroj: www.cuzk.cz, www.maps.google.com, www.mapy.cz).
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, bez využitého podkroví, se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Rodinný dům je půdorysného nepravidelného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníka místního šetření 120 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. V průběhu životnosti rodinný dům zřejmě procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných věcí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné další prvky vnější a vnitřní rekonstrukce. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve třetím stupni rizika kriminality a ve čtvrtém stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníka místního šetření je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1898. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

I. nadzemní podlaží - vstupní část, chodba, schodiště, WC, koupelna, kuchyň, komora a obývací pokoj

II. nadzemní podlaží - schodiště, chodba, bytový prostor o vnitřní dispozici 2+1 (kompletně neumožněna prohlídka)

Parkování je možné ve vlastní garáži a na veřejném negarantovaném místě (pozemek/komunikace před rodinným domem). Pozemky se nachází ve sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2034/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Rodinný dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a žumpu/jímku. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ je ve městě Jílové u Prahy dále možné napojení hloubkovou kanalizací, obecní vodovod a plynové vedení. Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné v místě jednotlivé přípojky inženýrských sítí ověřit.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Na obytnou část rodinného domu, při její pravé hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje technická část rodinného domu. Při místním šetření bylo zjištěno, že v této části se nachází kotelna, skladovací prostory a samostatná garáž. Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a jednoznačně identifikovat případné další vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství oceňovaných nemovitých věcí.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové tyče v ocelových rámech na ocelových sloupcích včetně kamenné podezdívky, ocelová vrátka s výplní ocelových tyčí, venkovní schody včetně zábradlí (3x), kamenné, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 45 - bydlení, na p.č. st. 351
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 248
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,910$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Stavba č.p. 45 - bydlení, na p.č. st. 351

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 248

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 45 - bydlení, na p.č. st. 351 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. NP	13,00×8,00+3,00×2,30	=	110,90 m ²
II. NP	13,00×8,00	=	104,00 m ²
Součet:		=	214,90 m ²

Podlažnost: 214,90 / 110,90 = 1,94

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	13,00×8,00×7,10+3,00×2,30×3,30	=	761,17 m ³
Zastřešení	13,00×8,00×2,90×0,5	=	150,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	911,97 m ³

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	8,40 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké - I. NP	6,20 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Fasádní omítky – břizolitové, strukturovaná omítka	3,10 %	Standardní	
9. Vnější obklady – kamenné	0,40 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna, WC) - I. NP	2,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
11. Schody	2,40 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové a plné do ocelových zárubní - I. NP	3,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Podstandardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, PVC, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, PVC, keramická dlažba	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění pomocí kotle na tuhá paliva	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do žumpy/jímky	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, digestoř, sporák - I. NP	0,50 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo - I. NP	5,10 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
25. Záchod – splachovací WC - I. NP	0,40 %	Standardní	50 %
		Standardní	75 %
26. Ostatní	3,60 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Jílové u Prahy
Počet obyvatel: 4 675
Základní cena (ZC): 5 105,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00

3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1898
 Stáří stavby (y): 120
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,592

Základní cena upravená (ZCU = $ZC \times I_V$): 3 022,16 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,910

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 911,97 \times 3\,022,16 \times 1,000 \times 0,910 = 2\,508\,068,52 \text{ Kč}$

Stavba č.p. 45 - bydlení, na p.č. st. 351 – zjištěná cena: **2 508 068,52 Kč**

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 248 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jílové u Prahy

Název okresu: Praha-západ

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km	1,02

	včetně	
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,317,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,590,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,02
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_P = 0,910$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,892$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,418,2800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 351	zastavěná plocha a nádvoří	282	399 954,96
1950/4	zahrada	365	517 672,20
	Součet:	647	917 627,16

Pozemky na LV číslo 248 – zjištěná cena:

917 627,16 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávána nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek

informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) RD, Čisovice, okres Praha-západ

Jedná se o rodinný dům, který je situován v atraktivní lokalitě blízko Prahy. Dům se nachází přímo u silnice jako samostatně stojící budova se zastavěnou plochou a nádvořím o výměře 918 m². Dům je obdélníkového půdorysu, kompletně podsklepený. Do domu je zavedena vodovodní přípojka, plyn a nově posílená elektrická přípojka. Na domě byly provedeny částečné stavební práce a úpravy. Dům je vhodný k nejen trvalému bydlení, ale také ke komerčním účelům. V těsné blízkosti je autobusová zastávka.

Nabídková CENA: 4 490 000,- Kč

2) RD, Štěchovice, okres Praha-západ

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s vnitřní dispozicí 6+1 s terasou. K domu dále náleží dvě garáže a vedlejší stavba, která dříve sloužila jako dílny. Dům je situován poblíž centra Štěchovic, v klidné části s výhledem na les. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Dům je z větší části podsklepený, má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a je v dobrém stavebně-technickém stavu. K domu náleží pozemek o výměře 1029 m².

Nabídková CENA: 4 850 000,- Kč

3) RD, Čisovice, okres Praha-západ

Jedná se o samostatně stojící, zděný rodinný dům v obci Čisovice. Dům lze využít k propojení trvalého bydlení s komerční činností. V přízemí byly zřízeny skladové prostory a bytový prostor o vnitřní dispozici 2+1 a podlahové ploše o výměře 60 m². Druhé patro je nedokončeno, ve fázi hrubé stavby. Je připraveno na dva bytové prostory o podlahové ploše o výměře 100 m² a o výměře 70 m² s terasou. Dům je napojen na elektro, vodovod a hloubkovou kanalizaci. V místě je základní občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 4 950 000,- Kč

4) RD, ul. U Transformátoru, Zvole, okres Praha-západ

Jedná se o samostatný rodinný dům se zahradou situovaný v žádané lokalitě. Dům byl postaven v roce 1970. V roce byly provedeny stavební úpravy včetně nové střechy. Dispozičně je řešen jako 6+1 s garáží a sklepem. V prvním podzemním podlaží se nachází sklep, kotelná a uhelna. V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní chodba, obývací místnost, pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna a garáž. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází jídelna, obytný pokoj, ložnice a koupelna. Dům je připojen na elektrickou energii, místní vodovod a kanalizaci. Teplovodní topení zajišťuje kotel na tuhá paliva a elektrický kotel. Rovinatý pozemek s jižní orientací s vlastní studnou na pozemku. Jedná se o klidné místo dostupné po obecní asfaltové komunikaci.

Nabídková CENA: 6 190 000,- Kč

5) RD, Buš, okres Praha-západ

Jedná se o rodinnou usedlost s přilehlými pozemky v obci Buš. Dům je situován jihovýchodním směrem na mírně svažitém pozemku v souvislé rezidenční zástavbě obce. K domu náleží bývalá hospodářská budova stájí, užívaná jako dílna, sklad a volně stojící garáž. Na pozemcích je udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Dům je přibližně 100 roků starý. V průběhu životnosti byl postupně modernizován. Je částečně podsklepen (sklepní místnost s klenbou, uhelna a kotelná) a dispozičně upraven: přístavba vstupní verandy, chodba, kuchyň, WC, koupelna (s vanou a sprchou) a tři obytné pokoje. V zadní části domu, přístupného z venku jsou komory. Půdní prostory jsou volné vhodné k rozšíření obytné části. Dům je připojen na elektřinu (světelný i motorový proud), obecní vodovod a kanalizaci. V obci je základní občanské vybavení (OÚ, restaurace, autobusové stanoviště).

Nabídková CENA: 6 550 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD, Čisovice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	4 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,98
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemku} :	1,00
K _{polohový} :	0,98
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	4 583 466,04 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD, Štěchovice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	4 850 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00

K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,08
K _{vybavení} :	1,05
K _{výměry pozemku} :	1,00
K _{polohový} :	0,98
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 156 361,46 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD, Čisovice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	4 950 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,05
K _{vybavení} :	0,98
K _{výměry pozemku} :	1,10
K _{polohový} :	0,98
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 249 929,88 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD, ul. U Transformátoru, Zvole, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	6 190 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,20
K _{vybavení} :	1,05
K _{výměry pozemku} :	1,05
K _{polohový} :	0,98
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	4 680 632,65 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD, Buš, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	6 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemku} :	1,20
K _{polohový} :	0,98
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 822 275,23 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena:	4 156 361,46 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	4 498 533,05 Kč
Maximální jednotková cena:	4 822 275,23 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena (po zaokrouhlení):	4 500 000,– Kč
Jednotkové množství:	1,00
Porovnávací hodnota:	4 500 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **4 500 000,– Kč**

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:

- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávány nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- dopravní dostupnost města Jílové u Prahy je zajištěna pomocí autobusové a vlakové dopravy
- občanská vybavenost města Jílové u Prahy na dobré úrovni
- v místě je dobrá dopravní spádovost do města Praha
- možnost rozšíření obytné části do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- absence sklepních prostor
- údržba rodinného domu na horší úrovni
- pozemky se nachází ve sklonitém terénu
- v místě není možnost napojení na kompletní IS
- vícegenerační bydlení bez preference realitního trhu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy smluvním se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jeho aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektu	2 508 070,- Kč
Cena pozemků	917 630,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 425 700,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 500 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

4 500 000,- Kč

Cena slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 23. 11. 2018

.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18/11/194-2 znaleckého deníku.

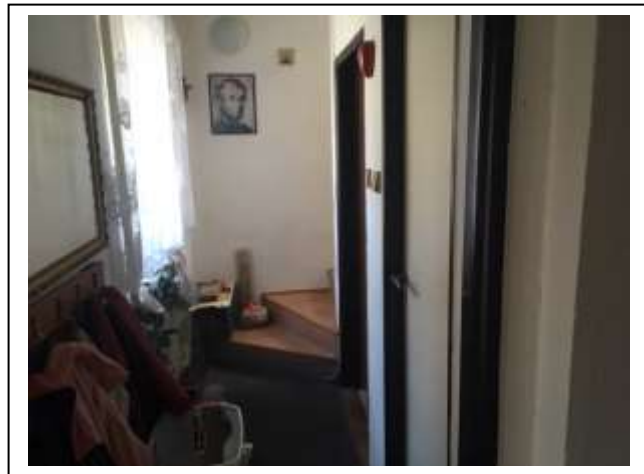
.....
Ivo Trst'án, soudní znalec

E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	2
- výpis z katastru nemovitostí	3
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

Fotodokumentace





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2018 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Trantina Jiří, Argentinská 1284/6, Holešovice, 17000
Praha 7**

900117/0497

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 351

**282 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Kabáty, č.p. 45, bydlení**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 351

1950/4

365 zahrada

**zemědělský půdní
fond**

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 **Zákaz zcizení nebo zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**Československé úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO:
64946851**

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 1950/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
46/2014 ze dne 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis
proveden dne 28.05.2014; uloženo na prac. Praha-západ**

V-4618/2014-210

Pořadí k 17.04.2014 11:17

o **Zástavní právo smluvní**

ve výši 550.000,- Kč a příslušenství

**budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 31.03.2049 do
výše 825.000,- Kč**

**budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.03.2049 do
výše 825.000,- Kč**

Oprávnění pro

**GLP s.r.o., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha
1, RČ/IČO: 05058431**

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 1950/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
46/2014 ze dne 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis
proveden dne 28.05.2014; uloženo na prac. Praha-západ**

V-4618/2014-210

Listina **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni
11.06.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018.**

V-7503/2018-210

Pořadí k 17.04.2014 11:17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2018 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 46/2014 ze dne 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 28.05.2014; uloženo na prac. Praha-západ

V-4618/2014-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 46/2014 ze dne 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 28.05.2014; uloženo na prac. Praha-západ

V-4618/2014-210

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 1950/4

Listina Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2018. Zápis proveden dne 24.07.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4060/2018-210

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Trantina Jiří, Argentinská 1284/6, Holešovice, 17000
Praha 7, RČ/IČO: 900117/0497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 955/18-10 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2018. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4481/2018-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 1950/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX 955/18-25 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2018. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4481/2018-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2018 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Kat.území: 660094 Jílové u Prahy

List vlastnictví: 248

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

V-4522/2014-210

Pro: Trantina Jiří, Argentinská 1284/6, Holešovice, 17000 Praha 7 RČ/IČO: 900117/0497

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1950/4	52654	365

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.08.2018 13:25:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

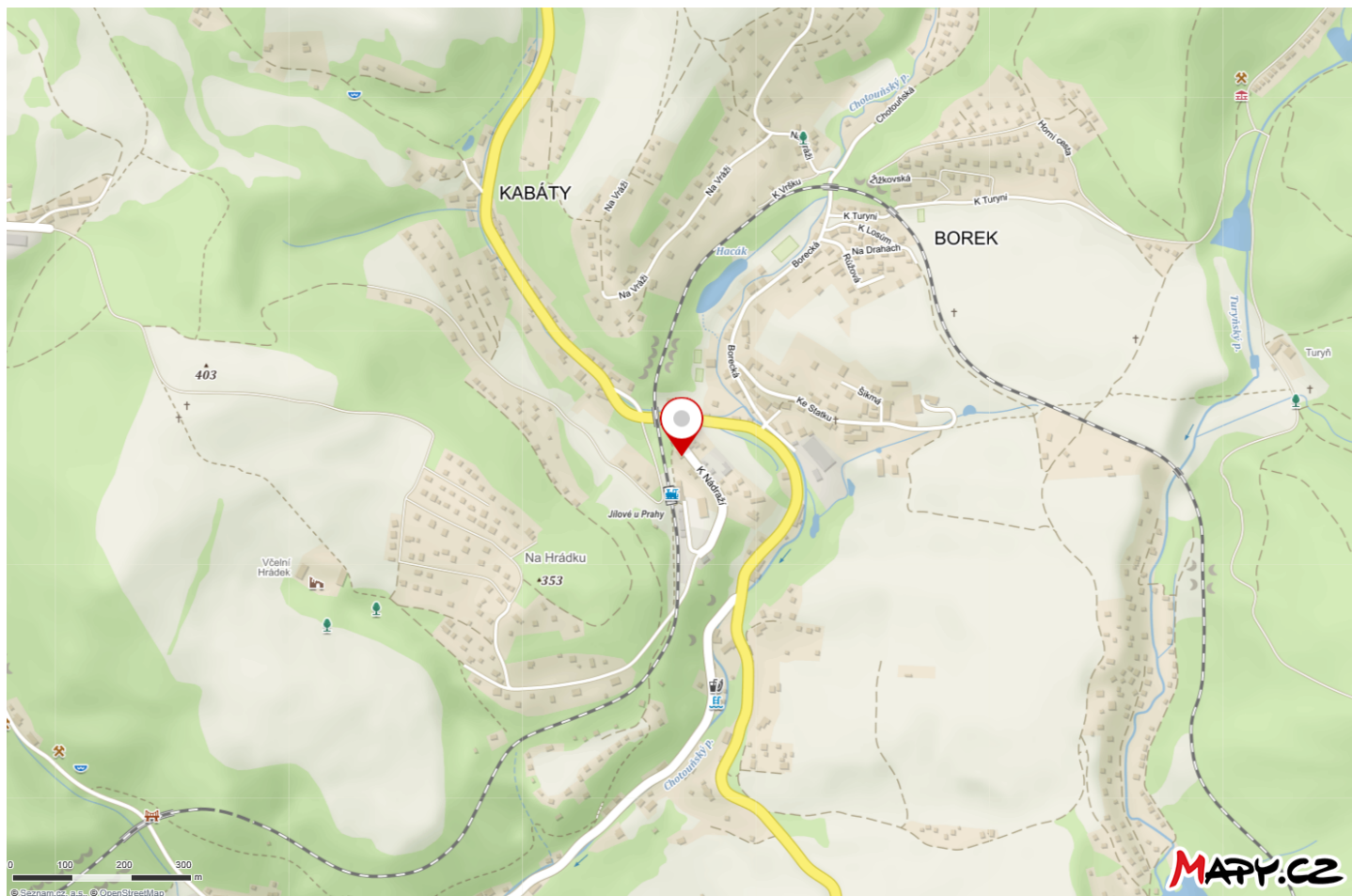
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







ulice K Nádraží 45, Jílové u Prahy

ulice K Nádraží 45

254 01 Jílové u Prahy – část obce Kabáty
okres Praha-západ, Středočeský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

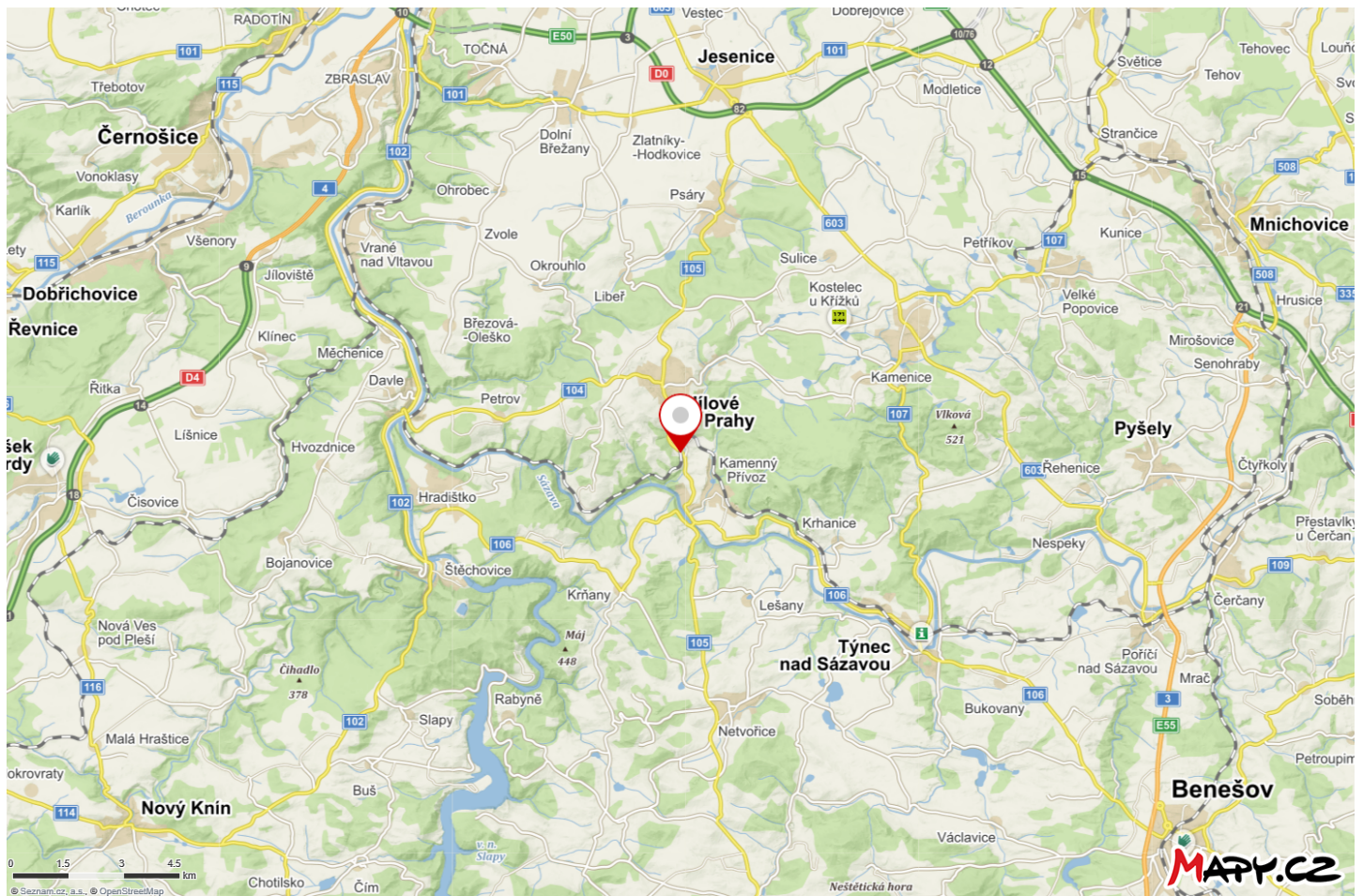
Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

49.8785806N, 14.5002144E



ulice K Nádraží 45, Jílové u Prahy

ulice K Nádraží 45

254 01 Jílové u Prahy – část obce Kabáty
okres Praha-západ, Středočeský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

49.8785806N, 14.5002144E