

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1088-113/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č.990/10, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.262, pozemek p.č.990/10, na kterém stojí stavba garáže, včetně pozemku p.č.990/10, příslušenství a trvalých porostů (LV č.128), ul.V Bokách II, k.ú.Hlubočepy, obec Praha, okres Hl.město Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice
e-mail: info@zuom.cz

Zadavatel: EXPOSE GUIDE s.r.o.
Martinická 987/3,
197 00 Praha 9 Kbely

OBVYKLÁ CENA	14 200 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 26 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.6.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 09.07.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou ceny nemovité věci - pozemku p.č.990/10, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.262, pozemku p.č.990/10, na kterém stojí stavba garáže, včetně pozemku p.č.990/10, příslušenství a trvalých porostů (LV č.128), ul.V Bokách II, k.ú.Hlubočepy, obec Praha, okres Hl.město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražbu

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.6.2021 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.128 vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.6.2021

Zajištěné znalcem :

informace a podklady z prohlídky

<https://www.mfcr.cz/> -

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál
skutečností zjištěné při místním šetření

Informace poskytnuté při místním šetření :

- částečná projektová dokumentace rodinného domku T1, 10/1957
- částečná projektová dokumentace rodinného domku na parcele č.19, 10/1957
- částečná projektová dokumentace rodinného domku na parcele č.21, 10/1957
- žádost o přípustnost stavby garáže Hlubočepy, V Bokách II č.262, Praha 5, vypracovaná dne 10.2.1971
- souhlas se stavbou garáže Okresního hygienika ONV v Praze 5, vyhotovený dne 17.6.1971 pod Zn. H-2/1926/Dr.Tí/Mách/71
- částečná projektová dokumentace garáže pro domek č.262, leden 1971, schváleno ONV v Praze 5 dne 30.8.1971, pod Zn.Výst.262-8507

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

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 zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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 a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

I. objednávka znaleckého posudku

- II. výpis z Katastru nemovitostí LV č.128, k.ú.Hlubočepy, vyhotovený dne 21.6.2021
- III. snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- IV. cenové údaje Katastrálního úřadu
- V. databáze nemovitostí INEM
- VI. vlastní databáze
- VII. realitní inzerce S reality
- VIII. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- IX. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- X. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- XI. fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena náhledem vně oceňované nemovité věci.
- XII. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Hlubočepy
Adresa nemovité věci: V Bokách II 262/22, 152 00 Praha 5 Hlubočepy

Vlastnické a evidenční údaje

Zuzana Mušková, Plaská 1336/29, 323 00 Plzeň, LV: 128, podíl 1 / 1

Místopis

Hlubočepy jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, nacházející se na levém břehu řeky Vltavy, spadající do městské části Praha 5. Sídliště Barrandov je čtvrť situovaná na jihozápadě městské části Praha 5. Vilová část Barrandova se nachází jižně od průjezdní ulice K Barrandovu nad Barrandovskými skálami. Jedná se o lokalitu vilových objektů a nízkopodlažních bytových domů s veškerou dostupnou občanskou a technickou vybaveností. Průměrná je dopravní dostupnost do centra městskou hromadnou dopravou, představovanou autobusem ke stanici metra Smíchovské nádraží a dále metrem, nebo individuální dopravou čtyřproudovou ulicí K Barrandovu.

Předmětná nemovitá věc se nachází na území původní obce Hlubočepy, v rezidenční lokalitě zástavby rodinných domů podél jednosměrné ulice V Bokách II, přístupné z průjezdní komunikace Slivenecká, ústící do čtyřproudé komunikace K Barrandovu. Jedná se o severní svah vedoucí od komunikace K Barrandovu do Prokopského údolí.

Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.990/10, jehož součástí je rodinný dům č.p.262, dále pozemek p.č.990/20, na kterém stojí objekt garáže, přistavěný k sousední garáži. Dům je obklopený pozemkem p.č.990/9, který je užíván jako zahrada. Pozemky jsou severně skloněné, s terénním zlomem uprostřed, oplocené, společně tvořící jednotný funkční celek.

Objekt garáže není zakreslen v katastrální mapě. Nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí. Mezi východní štít domu a západní stěnu garáže byla vestavěna úzká protáhlá místnost, která není zakreslená v katastrální mapě. Přistavěná dřevěná veranda není též zakreslená v katastrální mapě.

V SZ rohu zahrady je umístěný dřevěný jednostranně obíjený zahradní domek, s nízkou sedlovou střechou, bez základů. Obsahuje jednu místnost. Podlaha je dřevěná, krytina plechová. Zastavěná plocha je 8,2 m². Technický stav je průměrný.

Nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektřiny, vod, kanalizace a plynu. Přístup ke nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace na pozemku p.č.989/18 ve vlastnictví Hl.města Prahy. Nemovitost není užívaná.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, včetně šachet a pilířů, přístupový chodník, chodníky na zahradě, terénní betonové schodiště, opěrné zidky, oplocení uliční z ocelových rámců na podezdívce, rámová vstupní vrátka a vjezdová vrata, na zahradě přístřešek na dřevo. Vše je běžného standardu, omezeně udržované. Trvalé porosty jsou ošetřované, ovocné i okrasné.

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: okrajová část - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

989/18 Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je obdélníkového půdorysu, z více než poloviny podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s půdou v sedlové části střechy, protažené na pultovou nad dřevěnou verandou a předsíní. V podezdívce zděné verandy jsou umístěny tři malé úložné prostory. Objekt je přístupný chodníkem z ulice do dřevěné prosklené verandy umístěné na odvrácené straně domu. Z verandy se vnitřním schodištěm vstupuje do zděné části domu, představované předsíní, která není vytápěná. Z ní je přímý přístup do protáhlé přistavěné, nevytápěné místnosti, která sloužila jako sklad. Je ve zhoršeném technickém stavu, podhledy se kroutí, podlaha je dřevěná.

Z předsíně vedou dveře do chodby. Z ní se přistupuje do koupelny s WC a kuchyně, dále schodištěm do sklepa a na půdu. Koupelna je odvětrávaná oknem do verandy. Do sklepa vede betonové strmé schodiště, na půdu dřevěné žebříkové strmé. Kuchyně bez příslušenství je průchozí do dvou pokojů. Okna jsou orientovaná do předzahrádky. V podzemním podlaží je umístěn původní kotel na tuhá paliva a nový plynový kotel ÚT. Ohřev vody byl el.bojlerem v koupelně (demontovaným).

Dům obsahuje bytovou jednotku 2+1.

Dispozice :

1.PP - sklep s kotelnou a schodiště 16,82 m², započítaná plocha 8,41 m²

1.NP - přistavěná veranda, předsín, přistavěný sklad, chodba, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje 73,61 m², započítaná plocha 73,61 m²

Půda

Započítatelná plocha : 82,02 m²

Zastavěná plocha : 81,74 m²

Původní podkladová projektová dokumentace je z roku 1956, další z roku 1957. Dům byl na kanalizaci napojený v roce 1969. Projekt plynovodní přípojky je z roku 1991. To již byla provedena

dřevěná veranda a vestavba místnosti mezi dům a garáž.

Dům je v původním technickém stavu, bez modernizace, s vybavením výrazně opotřebovaným stářím a užívání. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. Z prvků krátkodobé životnosti byla vyměněna okna pokojů a kuchyně do předzahrádky za plastová, opraveny klempířské konstrukce.

Krytina, okna do nádvorí, podlahy a úpravy povrchů jsou poškozené. Některé tašky jsou popraskané, sesunuté. Nátěry oprýskávají. Dům je morálně opotřebovaný.

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 Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: dle KN LV 128 :

v KN a katastrální mapě není zapsaná garáž s dílnou postavená na jiném pozemku než hlavní stavba

není zakreslená drobná přístavba verandy a skladu ke stavbě hlavní

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům č.p.262

1.3. Garáž s dílnou

1.4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č.990/10, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.262, pozemek p.č.990/10, na kterém stojí stavba garáže, včetně pozemku p.č.990/10, příslušenství a trvalých porostů (LV č.128)
Adresa předmětu ocenění:	V Bokách II 262/22 152 00 Praha 5 Hlubočepy
LV:	128
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hlubočepy
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P ₁
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	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 Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní umístění	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{2,135}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,473}$$

1. Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů

1.1. pozemky

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné obecní komunikace. Pozemek p.č.990/10 je zastavěný rodinným domem č.p.262, pozemek p.č.990/20 je zastavěný garáží s dílnou, pozemek p.č.990/9 je užíván jako zahrada a je částečně zastavěný přístavbou verandy a skladu k rodinnému domu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,390$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	990/9	636	7930,00	5 043 480,-
zastavěná plocha a nádvoří	990/10	74	7930,00	586 820,-
ostatní plocha	990/20	20	7930,00	158 600,-
Cenová mapa - celkem		730		5 788 900,-

1.2. Rodinný dům č.p.262

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 5
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	8 816,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Zastavěná plocha:	12,2*6,7	=	81,74 m ²
-------------------	----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Zastavěná plocha:	81,74 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$(4,55*4,6)*2,65+(5,6*4,9)*1,1+(4,6*2,95)*1,1 + (5,65*1,8)*1,1$	=	111,76 m ³
1.NP:	$(12,2*6,7)*(2,9)$	=	237,05 m ³
Zastřešení:	$(12,2*6,7)*(2,35/2)$	=	96,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	444,85 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	81,74 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	81,74 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo - zdivo smíšené	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,680 = \mathbf{0,491}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,390}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 8\,816,- \text{ Kč/m}^3 * 0,491 = 4\,328,66 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 444,85 \text{ m}^3 * 4\,328,66 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,390 = 2\,837\,185,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 837 185,52 Kč

1.3. Garáž s dílnou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, Praha – oblast č. 5
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 856,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	6*3,45	=	20,70 m ²
1.NP:	6*3,45	=	20,70 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	20,70 m ²	2,20 m
1.NP:	20,70 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(6*3,45)*(2,25)	=	46,58 m ³
1.NP:	(6*3,45)*(2,7+2,35)/2	=	52,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	98,85 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,631}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 1,390**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,856,- \text{ Kč/m}^3 * 0,631 = 1\,802,14 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 98,85 \text{ m}^3 * 1\,802,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,390 = 262\,473,74 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 262 473,74 Kč

1.4. Trvalé porosty

Porosty jsou běžné kvality dobře ošetřované.

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

Celková cena pozemku:	Kč	5 788 900,00
Celková výměra pozemku	m ²	730,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	396 500,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>25 772,50</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 25 772,50 Kč

Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů - rekapitulace

1.1. Pozemky:	5 788 900,- Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům č.p.262	2 837 185,52 Kč
1.3. Garáž s dílnou	262 473,74 Kč
1.4. Trvalé porosty	25 772,50 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	<u>+ 3 125 431,76 Kč</u>

Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů - zjištěná = 8 914 331,76 Kč
cena celkem

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné obecní komunikace. Pozemek p.č.990/10 je zastavěný rodinným domem č.p.262, pozemek p.č.990/20 je zastavěný garáží s dílnou, pozemek p.č.990/9 je užívaný jako zahrada a je částečně zastavěný přístavbou verandy a skladu k rodinnému domu.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Stavební pozemek k.ú.Hlubočepy, p.č.: 1017/7
Lokalita: ul.Pražského
Popis: informace z KN LV č.51
pozemek stavební
ing.sítě : voda, kanalizace, plyn, elektro
přístupný z veřejné komunikace
prodej realizován pod č.V-55713/2020, právní účinky zápisu ke dni 22.9.2020
Katastrální pracoviště Praha

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 000 000	1 025	12 682,93	1,08	13 697,56
			Váha:	1,000000

Název: Stavební pozemek k.ú.Hlubočepy, p.č.: 1279/1
Lokalita: ul.Na Placích
Popis: informace z KN LV č.745
pozemek stavební p.č.1279/1, oplocený, skloněný
uprostřed pozemek p.č.1279/2 s rekreační chatou
přístupný z veřejné komunikace
pozemky neošetřované
ing.sítě: elktřina, vododvod na pozemek, plyn na hranici, kanalizace do septiku
prodej realizován pod č.V-19969/2021, právní účinky zápisu ke dni 17.3.2021
Katastrální pracoviště Praha

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,03
intenzita využití poz. -	1,03
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 500 000	1 166	15 866,21	1,24	19 674,10
			Váha:	1,000000

Název: Stavební pozemek k.ú.Hlubočepy RD č.p.471, p.č.: 341/6**Lokalita:** ul.Slivenecká**Popis:** informace z KN LV č.739

pozemek p.č.341/6, jehož součástí je rodinný dům č.p.471,

pozemek zahrady p.č.341/3

pozemek stavební, oplocený, skloněný

rodinný dům dvoupodlažní, před celkovou rekonstrukcí ZP 116m²

přístupný z veřejné komunikace

ing.sítě: elktřina, vodovod, plyn, kanalizace

prodej realizován pod č.V-71850/2021, právní účinky zápisu ke dni 26.11.2020

Katastrální pracoviště Praha

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,03
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,98
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
13 990 000	760	18 407,89	1,06	19 512,36
			Váha:	1,000000

Název: Stavební pozemek k.ú.Hlubočepy RD č.p.205, p.č.: 386/2**Lokalita:** ul.V bokách I**Popis:** informace z KN LV č.756

pozemek p.č.386/2, jehož součástí je rodinný dům č.p.205,

pozemek zahrady p.č.386/1

pozemek stavební, oplocený, skloněný

rodinný dům dvoupodlažní, před celkovou rekonstrukcí ZP 80,4m²

přístupný z veřejné komunikace

ing.sítě: elktřina, vodovod, plyn, kanalizace

prodej realizován pod č.V-29950/2021, právní účinky zápisu ke dni 28.5.2020
Katastrální pracoviště Praha

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,02
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,98
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 490 000	861	17 990,71	1,05	18 890,25
			Váha:	1,000000

Minimální jednotková porovnávací cena	13 698 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	17 944 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	17 944 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 674 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je vztažena ke stavebnímu pozemku, vzhledem k větší váze pozemků v předmětné lokalitě, kde je výrazný nedostatek volných stavebních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	990/9	636	19 500,00		12 402 000
zastavěná plocha a nádvoří	990/10	74	19 500,00		1 443 000
ostatní plocha	990/20	20	19 500,00		390 000
Celková výměra pozemků		730	Hodnota pozemků celkem		14 235 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů	8 914 332,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	5 788 900,- Kč
1.2. Rodinný dům č.p.262	2 837 186,- Kč
1.3. Garáž s dílnou	262 474,- Kč
1.4. Trvalé porosty	25 773,- Kč
	<hr/>
	= 8 914 332,- Kč

Výsledná cena - celkem: **8 914 332,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **8 914 330,- Kč**

slovy: Třímilionyjednostotisíctřístadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

8 914 330 Kč

slovy: Osmmilionůdevětsetčtrnáctisíctřístatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek	13 140 000,- Kč
--------------	-----------------

Hodnota pozemku	13 140 000 Kč
-----------------	---------------

Silné stránky

atraktivní lokalita
omezená nabídka stavebních pozemků

Slabé stránky

technický stav nemovitosti
velikost nemovitosti

Obvyklá cena pozemku p.č.990/10, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.262, pozemku p.č.990/10, na kterém stojí stavba garáže, včetně pozemku p.č.990/10, příslušenství a trvalých porostů (LV č.128), ul.V Bokách II, k.ú.Hlubočepy, obec Praha, okres Hl.město Praha, činí

Obvyklá cena

14 200 000 Kč

slovy: Čtrnáctmilionůdvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost byla celá zpřístupněna.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí 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

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č.990/10, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.262, pozemku p.č.990/10, na kterém stojí stavba garáže, včetně pozemku p.č.990/10, příslušenství a trvalých porostů (LV č.128), ul.V Bokách II, k.ú.Hlubočepy, obec Praha, okres Hl.město Praha.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

14 200 000 Kč

slovy: Čtrnáctmilionůdvěstětisíc Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Ing. Pavel Čoudek, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1088-113/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 9.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.128	2
Snímek katastrální mapy	1

Fotodokumentace

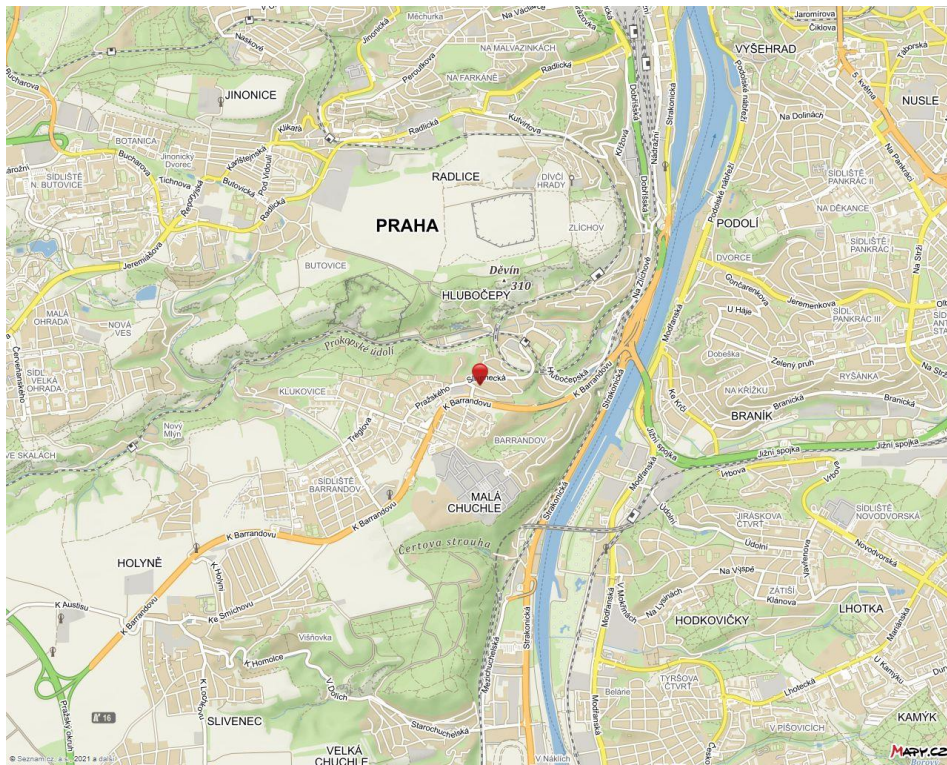
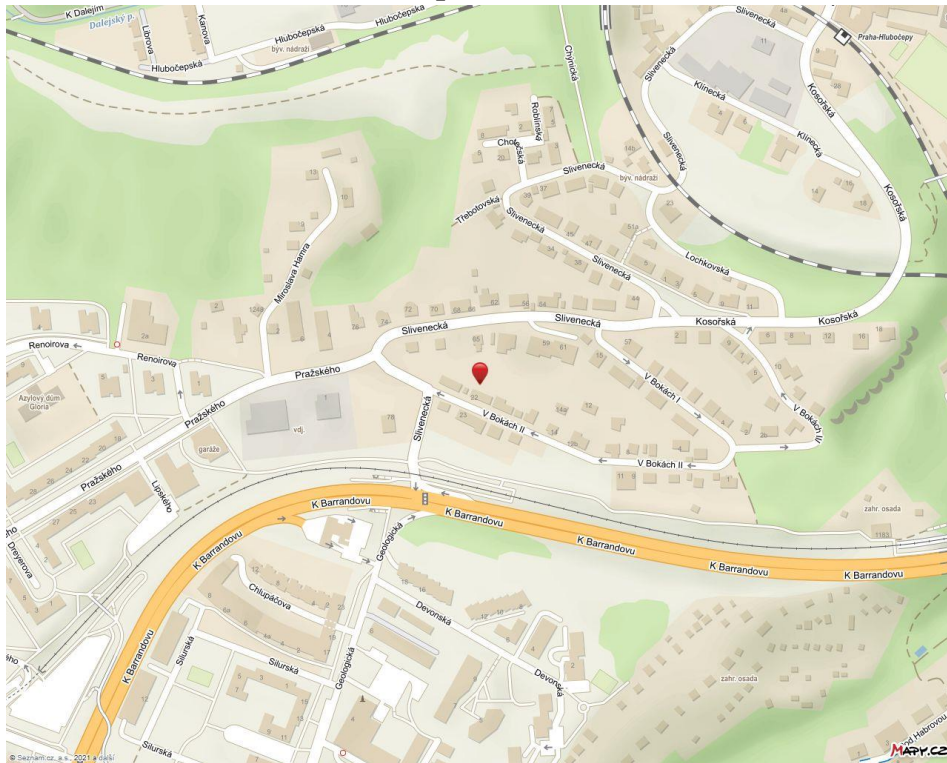








Mapa oblasti



Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2021 11:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728837 Hlubočepy List vlastnictví: 128
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mušková Zuzana, Plaská 1336/29, Bolevec, 32300 Plzeň	536121/034	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
990/9	636	orná půda		zemědělský půdní fond
990/10	74	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlubočepy, č.p. 262, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 990/10				
990/20	20	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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 32 D-1405/2018 -51 ze dne 21.02.2019. Právní moc ke dni 21.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 09:22:05. Zápis proveden dne 15.05.2019.

Pro: Mušková Zuzana, Plaská 1336/29, Bolevec, 32300 Plzeň V-16876/2019-101
RČ/IČO: 536121/034

- o Usnesení soudu o dědictví 32 D-1432/2020 -40 ze dne 12.05.2021. Právní moc ke dni 12.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 15:49:48. Zápis proveden dne 07.06.2021.

Pro: Mušková Zuzana, Plaská 1336/29, Bolevec, 32300 Plzeň V-38903/2021-101
RČ/IČO: 536121/034

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
990/9	22611	636

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

Kopie katastrální mapy

Slivenecká

