

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17182

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek a garáž Hlubočepy

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 144 EX 21181/14 (ocení stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 31.10.2018

Stav ke dni:

22.11.2018

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 22.11.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 1150 (orná půda) a parc. č. 1469/9 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství, vše v kat. území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 593.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.10.2018 pod č.j. 144 EX 21181/14-332.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 31.10.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Praha je hlavní město České republiky, nachází se v kraji Hlavní město Praha, které leží uprostřed Středočeského kraje cca. 80 km severovýchodně od města Plzeň, cca. 70 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem a cca. 90 km západně od města Pardubice. Nachází se na soutoku řek Vltavy a Berounky. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází mezinárodní letiště Václava Havla Praha, hustá dálniční, silniční a železniční síť včetně metra. V Praze jsou všechny stupně vzdělávacích zařízení, mnoho obchodních a nákupních center. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicemi, poliklinikami, ambulancemi a lékárnami. Praha je kulturním a historickým centrem.

Hlubočepy jsou součástí městského obvodu Praha 5. Oceňovaný pozemek se nachází v městské části Hlubočepy v lokalitě zvané Klukovice. Zastávka autobusu „Klukovice“ se nachází cca 200 m. Oceňovaná garáž se nachází mezi ulicemi Prosluněná a Nad Zlíchovem. Dopravní obslužnost lokality zajišťují linky MHD. Zastávka tramvaje „Zlíchov“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Zastávka autobusu „Nad Zlíchovem“ se nachází cca 80 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Žvahov“ se nachází cca 80 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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 - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
parc. č. 1470/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
parc. č. 1437/1	v podílovém spoluvlastnictví	
parc. č. 1145	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Celkový popis

Pozemek Hlubočepy

Jedná se o pozemek parc. č. 1150, který je v Katastru nemovitostí veden jako orná půda a je o velikosti 642 m². V územním plánu je pozemek veden jako pěstební plochy - sady, zahrady a vinice. Pozemek je nepravidelného tvaru. Na pozemku se nachází porost. Přístup na pozemek je po pozemku, který je ve vlastnictví města nebo přes sousední pozemky cizích vlastníků.

Přípojky inženýrských sítí nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 31.10.2018. Nebyla předložena stavebně-technická ani jiná dokumentace.

Garáž bez č.p./č.e. Hlubočepy

Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav odpovídá průměrné údržbě. Střeška budovy je pultová s krytinou z lepenky s okapovým žlabem a svodem. Vjezdová vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Přípojky inženýrských sítí nebylo možné ověřit.

Na oceňovaném pozemku parc. č. 1469/9 stojí stavba garáže. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 19 m². Pozemek je zastavěný stavbou. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc. č. 1473/1, který je v podílovém spoluvlastnictví soukromých osob.

Věcná břemena byla zjištěna, viz. LV. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Součástí nemovité věci jsou pravděpodobně IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 31.10.2018. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně-technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemku parc. č. 1469/9 je přes pozemek parc. č. 1473/1, který je v podílovém spoluvlastnictví soukromých osob. Přístup k pozemku je zajištěn věcným břemenem, viz. LV.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno (podle listiny) právo volného průchodu a průjezdu vozidel po části pozemku dle geom.pl.č. 1614-7/2007 a dle článku III. Smlouvy pro pozemek parc. č. 1469/9 s povinností k pozemku parc. č. 1473/1.

Předkupní právo, Oprávnění pro Zuska Jiří, Prodloužená 250/33, Velká Chuchle, 15900
Praha 5, Povinnost k Parcela: 1150, Parcela: 1469/9.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

Pozemek Hlubočepy

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hlubočepy

Garáž Hlubočepy

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hlubočepy

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez č.p./č.e. Hlubočepy

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV

OCENĚNÍ

Pozemek Hlubočepy

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hlubočepy

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Praha; zdroj: stredo.ceskereality.cz - ID: 655427

Lokalita: Kolovraty

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se ve městě Praha v části města Kolovraty. Celková plocha pozemku je 2.270 m². V současné době má charakter trvalého travního porostu. Pozemek je dostupný po účelové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,03
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,97

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
340 500	2 270	150,00	0,80	119,89

Název: Pozemek Praha; zdroj: www.sreality.cz - ID: 56711

Lokalita: Lipence

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se ve městě Praha v městské části Lipence. Celková plocha pozemku je 4.170 m². Přístup na pozemek je po nezpevněné komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,75

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,97
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
799 000	4 170	191,61	0,71	135,21

Název: Pozemek Praha; zdroj: stredo.ceskereality.cz - ID: 133381

Lokalita: Horní Počernice

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se ve městě Praha v části města Horní Počernice. Celková plocha pozemku je 4.826 m². Pozemek je v současné době veden v územním plánu jako orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,75
poloha pozemku -				1,03
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,97
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
580 000	4 826	120,18	0,75	90,05

Název: Pozemek Praha; zdroj: stredo.ceskereality.cz - ID: 584883

Lokalita: Kolovraty

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se ve městě Praha v části města Kolovraty. Celková plocha pozemku je 2.169 m². Pozemek je označen jako trvalý travní porost a nachází se vedle potoka.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				0,80
poloha pozemku -				1,03
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,97
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
281 970	2 169	130,00	0,78	100,79

Zjištěná průměrná jednotková cena	111,49 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích

nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1150	642	112,00	1 / 1	71 904
Celková výměra pozemků			642	Hodnota pozemků celkem	71 904

Garáž Hlubočepy

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hlubočepy

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Praha; zdroj: www.sreality.cz - ID: 111650
Lokalita:	Slivenec, Na Křenkově
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Praha v části Slivenec v ulici Na Křenkově. Celková plocha pozemku je 1.020 m ² . Pozemek se nachází na mírně svažitém jižním svahu. Inženýrské sítě jsou v dosahu - elektřina, kanalizace a plyn na hranici společné přístupové komunikace, vodovod cca 50 m od hranice pozemku.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00

velikost pozemku -			0,70	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,98	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,97	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 650 000	1 020	7 500,00	0,60	4 491,58

Název: Pozemek Praha; zdroj: www.sreality.cz - ID: 111649

Lokalita: Slivenec, Na Křenkově

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Praha v části Slivenec v ulici Na Křenkově. Celková plocha pozemku je 1.060 m². Pozemek se nachází na mírně svažitém jižním svahu. Inženýrské sítě jsou v dosahu - elektřina, kanalizace a plyn na hranici společné přístupové komunikace, vodovod cca 50 m od hranice pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,70	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,98	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,97	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 950 000	1 060	7 500,00	0,60	4 491,58

Název: Pozemek Praha; zdroj: www.sreality.cz - ID: KP009871

Lokalita: Písnice

Popis: Na prodej pozemek nacházející se ve městě Praha v části Písnice. Celková plocha pozemku je 750 m². K dispozici je napojení na vodovod, elektřinu a kanalizaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,75	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,98	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,97	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 625 000	750	7 500,00	0,62	4 668,04

Zjištěná průměrná jednotková cena	4 550,40 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1469/9	19	4 550,00	1 / 1	86 450
Celková výměra pozemků			19	Hodnota pozemků celkem	86 450

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez č.p./č.e. Hlubočepy

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	19,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž Praha
Lokalita:	Michle, Na návrší
Popis:	Na prodej řadová, krajní, přízemní garáž nacházející se ve městě Praha v části Michle v ulici Na návrší. Budova garáže je zděná. Střecha garáže je modernizovaná. Vjezdová vrata garáže jsou plechová vyklápěcí. Přístup do garáže je po zpevněné komunikaci.
Pozemek:	18,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
GR133729

Cena 500 000 Kč	Celkový koeficient Kc 0,94	Upravená cena 470 450 Kč
---------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Název:	Garáž Praha	
Lokalita:	Michle	
Popis:	Na prodej řadová, vnitřní, přízemní garáž nacházející se ve městě Praha v části Michle. Budova garáže je smíšená. Střeška garáže je modernizovaná. Na střeše jsou žlaby. Vjezdová vrata garáže jsou dvoukřídlá plechová. Přístup ke garáži je po zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	19,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	1,03	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
500 000 Kč	0,97	484 564 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
648604

Název:	Garáž Praha	
Lokalita:	Košíře, Fabiánova	
Popis:	Na prodej řadová, vnitřní, garáž nacházející se ve městě Praha v části Košíře v ulici Fabiánova. Konstrukce garáže je zděná. Vjezdová vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Garáž je modernizovaná. Přístup je po zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	17,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
550 000 Kč	0,87	480 150 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
1820

Název:	Garáž Praha	
Lokalita:	Dejvice, Generála Píky	
Popis:	Na prodej řadová, vnitřní, přízemní garáž nacházející se ve městě Praha v části Dejvice v ulici Generála Píky. Konstrukce garáže je zděná z cihel. Podlaha garáže je betonová. Vjezdová vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Přístup je po místní zčásti zpevněné komunikaci.	

Pozemek:	15,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,02	
K5 Příslušenství		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,97	
Cena	Celkový koeficient K_c		Upravená cena
480 000 Kč	0,99		474 912 Kč



Zdroj: reality.idnes.cz - ID:
IDNES-0566

Minimální jednotková porovnávací cena	470 450 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	477 519 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	484 564 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	477 519 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	477 519 Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV

Věcné břemeno (podle listiny) právo volného průchodu a průjezdu vozidel po části pozemku dle geom.pl.č. 1614-7/2007 a dle článku III. Smlouvy pro pozemek parc. č. 1469/9 s povinností k pozemku parc. č. 1473/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pozemek Hlubočepy

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hlubočepy 71 904,- Kč

Garáž Hlubočepy

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hlubočepy 86 450,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž bez č.p./č.e. Hlubočepy 477 519,- Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV 10 000,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 14 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 1150 (orná půda) včetně příslušenství, vše v kat. území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 593.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 72.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 1469/9 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.,

způsob využití: garáž, včetně příslušenství, vše v kat. území Hlubočepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 593.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 480.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Ve prospěch:

- Věcné břemeno (podle listiny) právo volného průchodu a průjezdu vozidel po části pozemku dle geom.pl.č. 1614-7/2007 a dle článku III. Smlouvy pro pozemek parc. č. 1469/9 s povinností k pozemku parc. č. 1473/1 stanovujeme ve výši 10.000,- Kč.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecký ústav považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 490.000,- Kč.

V Praze 22.11.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

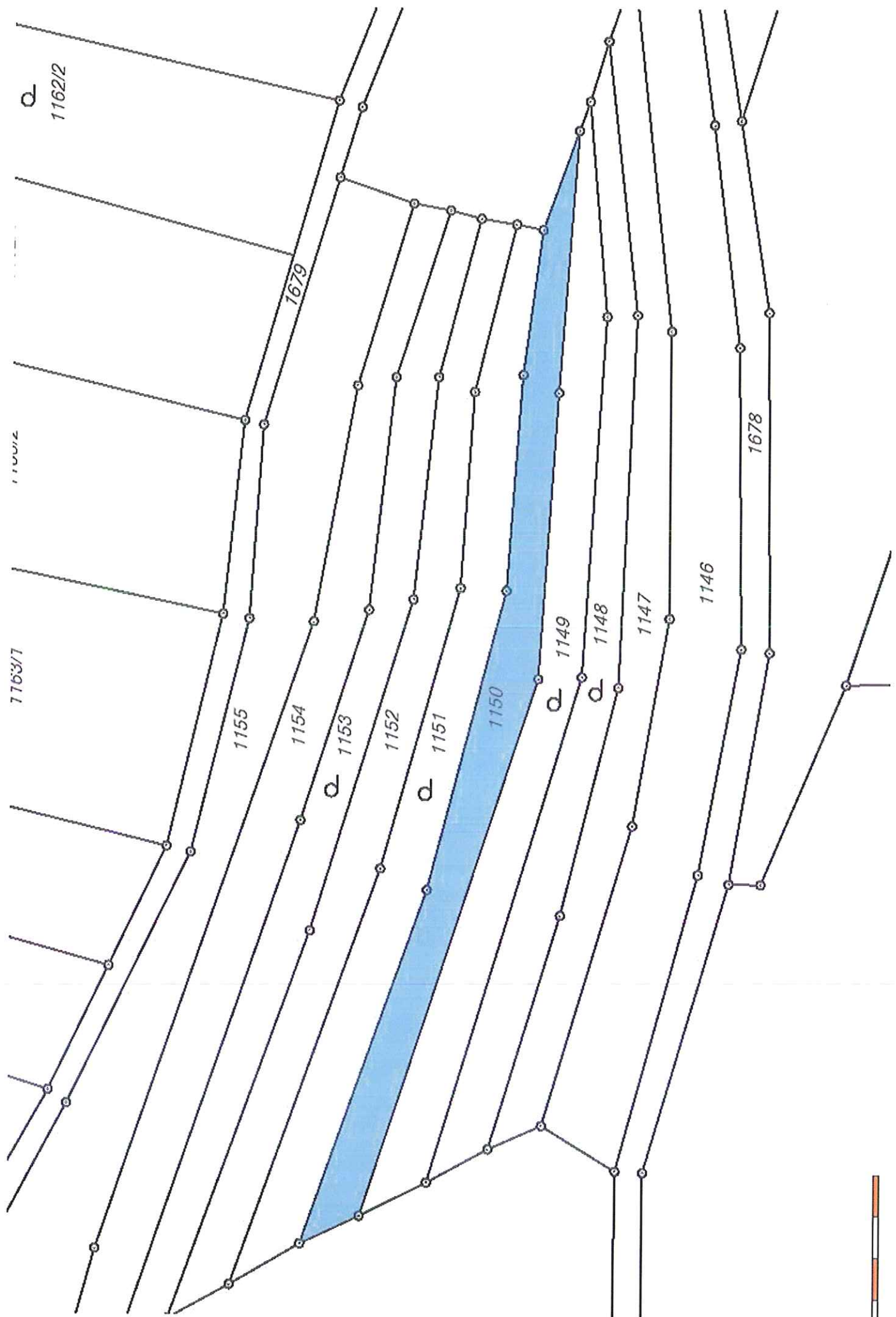
Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17182 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 593	5
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	1





Q 1162/2

1150/2

7763/7

1679

1678

1155

1154

Q 1153

1152

Q 1151

1150

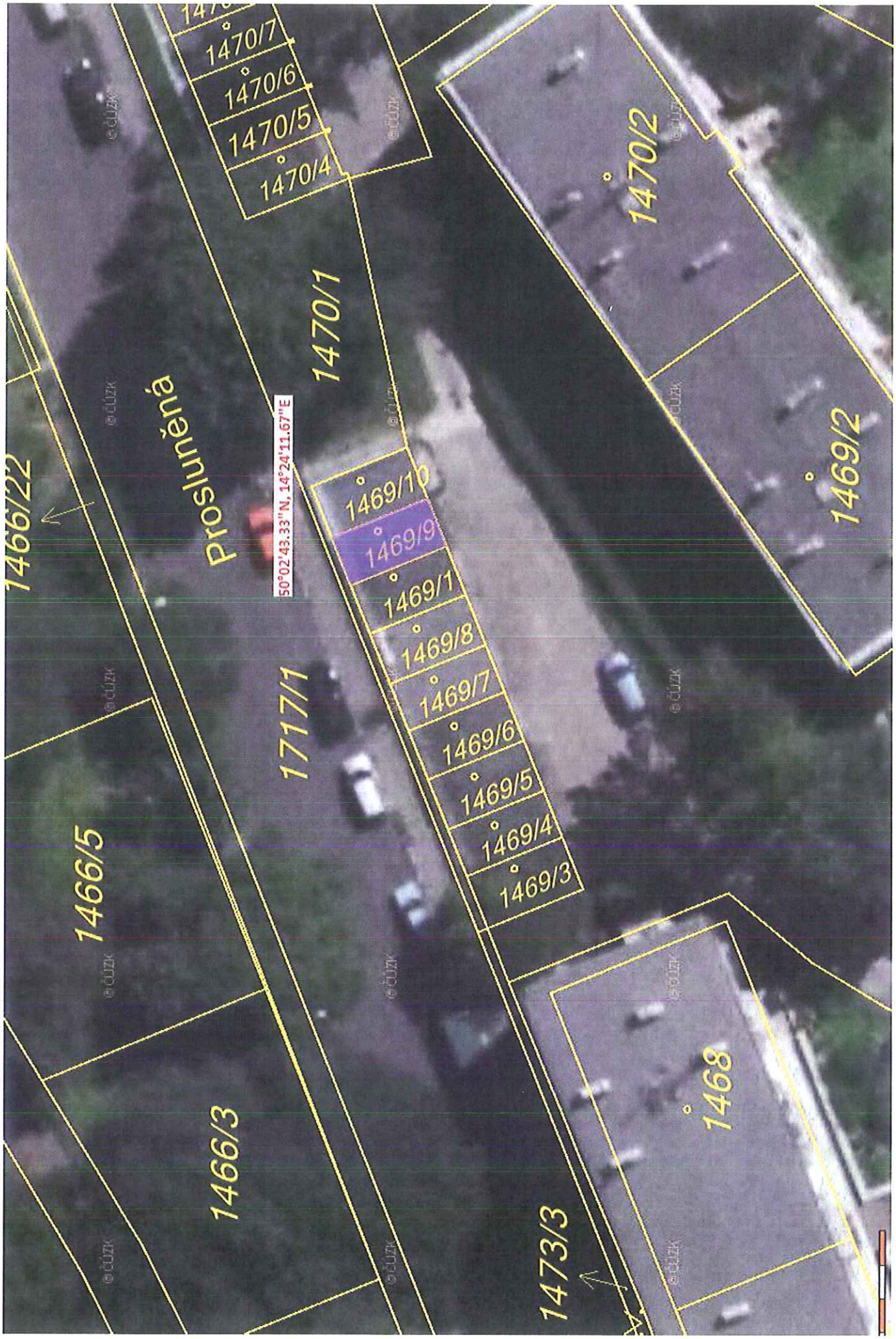
Q 1149

Q 1148

1147

1146





1470/7
1470/6
1470/5
1470/4

1470/2

Prosluněná

1470/1

1469/2

50°02'43.33"N, 14°24'11.67"E

1469/10

1469/9

1469/1

1469/8

1469/7

1469/6

1469/5

1469/4

1469/3

1717/1

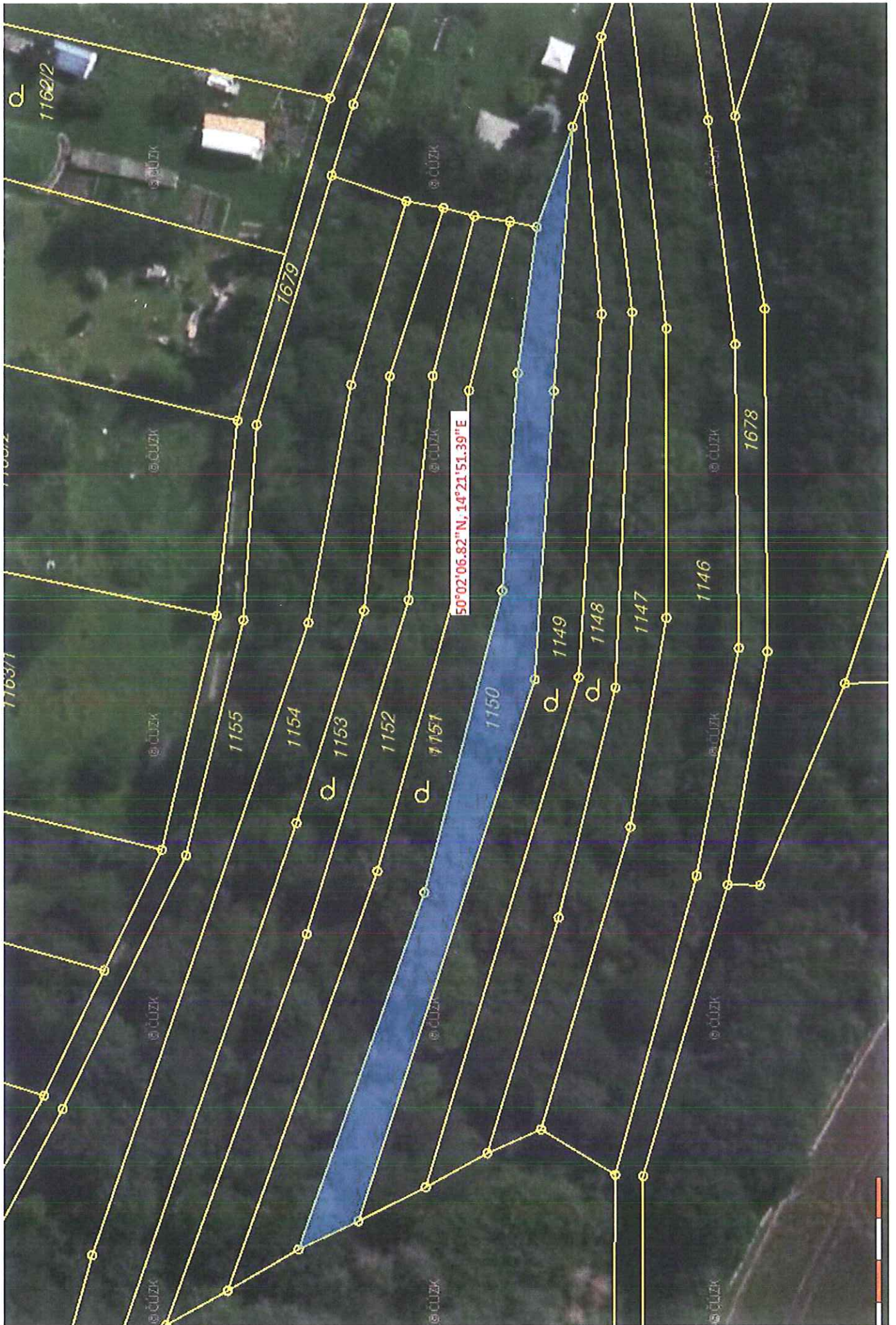
1466/22

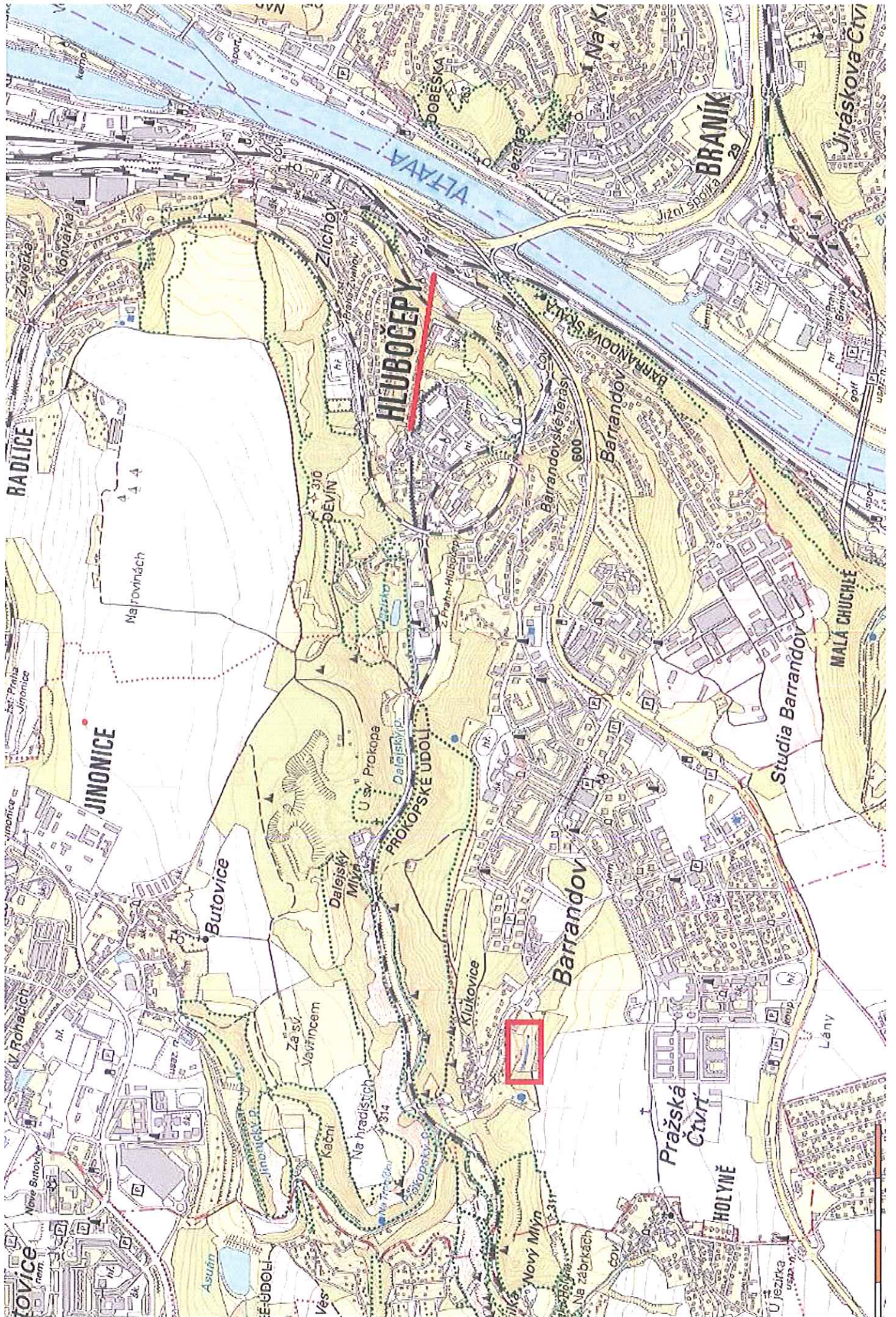
1466/5

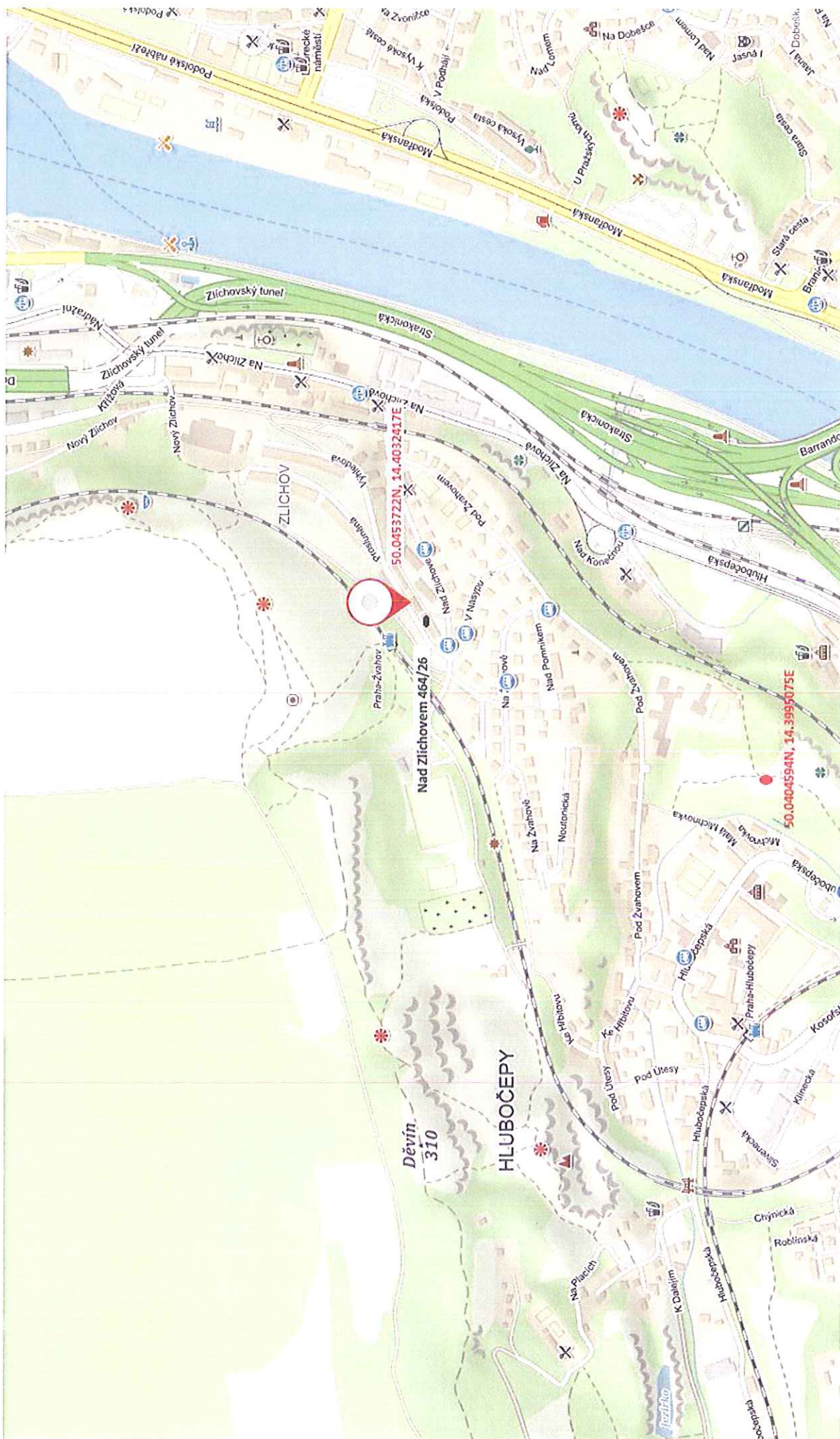
1466/3

1468

1473/3







Děvín
310

HLUBOČEPY

Nad Zlíchovem 464/26

50.0453722N, 14.4032417E

50.0404594N, 14.3995075E

