

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1285-121/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 993 v ulici Na Pískách v části obce Dejvice, v obci Praha, který je součástí pozemku parcela č. 3615 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 3616 - zahrada, vše na LV 457 pro katastrální území Dejvice, obec Praha, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419

Čimická 780/61

181 00 Praha 8

Číslo jednací: 291/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

18 900 000 Kč

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.10.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 13.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 993 v ulici Na Pískách v části obce Dejvice, v obci Praha, který je součástí pozemku parcela č. 3615 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 3616 - zahrada, vše na LV 457 pro katastrální území Dejvice, obec Praha, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné nedobrovolné dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 24.10.2022 od 8:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 8:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele

- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 457 ze dne 29.9.2022 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - místní šetření bylo provedeno 24.10.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření nebyla umožněna vnitřní prohlídka domu, prohlídka byla provedena pouze z veřejné komunikace, ze které byla pořízena i fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za

kteřou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Dejvice

Adresa nemovité věci: Na Pískách 993/110, 160 00 Praha 6

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Šedová Martina Uhrinčko, Fetrovská 1004/55, 160 00 Praha 6, LV: 457, podíl 1 / 1

Viz LV č. 457 v příloze.

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.10.2022. Vlastník

nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů rodinného domu nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu objektu k bydlení odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Praha je hlavní město a současně největší město Česka, zároveň je 14. největším městem Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Dejvice jsou městská čtvrť a katastrální území v pražské městské části Praha 6, rozkládající se severně od Pražského hradu. V místě dostatečná občanská vybavenost od školství, přes obchody až po služby a úřady. Jedná se o rezidenční čtvrť, okolí tvoří vily a měšťanské domy z přelomu 19. a 20. století. Ulice Na Pískách je středně frekventovaná ulice, blízko se nachází park a v docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4121/1 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 993 na parcele č. 3615 - zastavěná plocha a nádvoří a další pozemek, který tvoří funkční celek tj. parcela č. 3616 - zahrada. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. V domě jsou pravděpodobně dvě bytové jednotky vel. 2+1 a podkroví dle odborného odhadu cca s jednou místností a možností vybudování podkroví v dalších částech půdních prostor. Areál dotvářejí venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, venkovní schody a zpevněné plochy. Areál je pravděpodobně v zadním traktu oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu znalce je stáří cca 90 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly provedeny dílčí opravy či úpravy. Běžná údržba je prováděna nepravidelně. Technický stav objektu je podprůměrný.

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor domu, jsou výše uvedené informace odhadnuty na základě odborného odhadu a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 993
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 993
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Oceňované pozemky
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 993

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Na Pískách 993/110 160 00 Praha 6

LV: 457
 Kraj: Hlavní město Praha
 Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Dejvice
 Počet obyvatel: 1 335 084

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,220}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,208$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

1. Rodinný dům č.p. 993

Rodinný dům č.p. 993 je podsklepený, má přibližně čtvercový půdorys, dvě NP, sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří cihlové zdivo. V objektu jsou pravděpodobně dvě bytové jednotky vel. 2+1 a podkroví dle odborného odhadu cca s jednou místností a možností vybudování podkroví v dalších částech půdních prostor.

Objekt je v současné době pravděpodobně částečně užíván, technický stav je při prováděné minimální údržbě vzhledem ke stáří podprůměrný. Rozsah venkovních úprav nebylo možno zjistit.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	9 574,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	78,00 m ²
1. NP:	=	78,00 m ²

2. NP:	=	78,00 m ²
podkroví a zastřešení:	=	20,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	78,00 m ²	2,40 m
1. NP:	78,00 m ²	3,00 m
2. NP:	78,00 m ²	3,00 m
podkroví a zastřešení:	20,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

1. PP:	2,4*78	=	187,20 m ³
1. NP:	3*78	=	234,00 m ³
2. NP:	3*78	=	234,00 m ³
podkroví a zastřešení:	4/2*78	=	156,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	811,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	78,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	254,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,26	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,551}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 9\,574,- \text{ Kč/m}^3 * 0,551 = 5\,275,27 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 811,20 \text{ m}^3 * 5\,275,27 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 0,990 = 4\,278\,871,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 278 871,09 Kč

2. Oceňované pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3615	148	16 920,00	2 504 160,-
zahrada	3616	129	16 920,00	2 182 680,-
Cenová mapa - celkem		277		4 686 840,-

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 4 686 840,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 993

Věcná hodnota dle THU
Popis viz zjištěná cena. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA (České bankovní asociace) : $0,50 * 0,75 * 78 \text{ m}^2 + 0,75 * 78 \text{ m}^2 + 0,70 * 78 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2$ odhad podkroví = $162,35 \text{ m}^2$

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. PP	$78 * 0,75 * 0,5 = 29,25 \text{ m}^2$
1. NP	$78 * 0,75 = 58,50 \text{ m}^2$
2. NP	$78 * 0,70 = 54,60 \text{ m}^2$
podkroví a zastřešení	$20,00 \text{ m}^2$
	162,35 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	78,00	2,40 m

1. NP	78,00	3,00 m
2. NP	78,00	3,00 m
podkroví a zastřešení	78,00	2,00 m
	312,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,4*78 =	187,20
NP	1. NP	3*78 =	234,00
NP	2. NP	3*78 =	234,00
Z	podkroví a zastřešení	4/2*78 =	156,00
Obestavěný prostor - celkem:			811,20 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	zakladové pasy, kámen, beton
2. Zdivo	smíšené, cihla, kámen
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, event. s nátěrem
7. Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	břízolit, poškozená
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	pravděpodobně betonové
12. Dveře	dřevěné náplňové
13. Okna	dřevěná
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí, dřevěná, keramická
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, PVC
16. Vytápění	pravděpodobně etážové
17. Elektroinstalace	světelná, event. motorová
18. Bleskosvod	proveden
19. Rozvod vody	pravděpodobně studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	ano, veřejná
23. Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, sporáky, digestoře
24. Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, WC
25. Záchod	pravděpodobně standardní splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	811,20 m ³
Reprodukční cena	5 678 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
------------	--------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------------

1. Základy	4,30	244 171	244 171	4,45
2. Zdivo	24,30	1 379 851	1 379 851	25,16
3. Stropy	9,30	528 091	528 091	9,63
4. Střecha	4,20	238 493	238 493	4,35
5. Krytina	3,00	170 352	170 352	3,11
6. Klempířské konstrukce	0,70	39 749	39 749	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	363 418	363 418	6,63
8. Fasádní omítky	3,30	187 387	187 387	3,42
9. Vnější obklady	0,40	22 714	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	136 282	136 282	2,48
11. Schody	3,90	221 458	221 458	4,04
12. Dveře	3,40	193 066	193 066	3,52
13. Okna	5,30	300 955	300 955	5,49
14. Podlahy obytných místností	2,30	130 603	130 603	2,38
15. Podlahy ostatních místností	1,40	79 498	79 498	1,45
16. Vytápění	4,20	238 493	238 493	4,35
17. Elektroinstalace	4,00	227 136	227 136	4,14
18. Bleskosvod	0,50	28 392	28 392	0,52
19. Rozvod vody	2,80	158 995	158 995	2,90
20. Zdroj teplé vody	1,60	90 854	90 854	1,66
21. Instalace plynu	0,50	28 392	28 392	0,52
22. Kanalizace	2,90	164 674	164 674	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	28 392	28 392	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	283 920	283 920	5,18
25. Záchod	0,40	22 714	22 714	0,41
26. Ostatní	3,00	170 352	0	0,00
Upravená reprodukční cena		5 485 334 Kč		
Množství		811,20 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 762 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	78
Užitná plocha (UP)	[m ²]	162
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	811,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 762
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 762
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 485 334
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 742 667

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 3615 a p.č. 3616 v ulici Na Pískách, v části obce Dejvice, obec

Praha. Pozemky jsou obdélníkového tvaru, přístupné z veřejné komunikace. Pozemek p.č. 3615 je zčásti zastavěn řadovým RD č.p. 993. Zbylá část pozemku a pozemek p.č. 3615 využíván jako zpevněná plocha před domem a zahrada za domem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod el. energie, vody, plynu, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 15 000 - 25 000,- Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve středu rozpětí, tj. 20 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	3616	129	20 000,00		2 580 000
zastavěná plocha a nádvoří	3615	148	20 000,00		2 960 000
Celková výměra pozemků		277	Hodnota pozemků celkem		5 540 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 993

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	162,35 m ²
Obestavěný prostor:	811,20 m ³
Zastavěná plocha:	78,00 m ²
Plocha pozemku:	277,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Na Pískách, Praha 6 - Dejvice
Popis:	Řadový RD s pozemkem 182 m ² , zahradou 76 m ² v katastrálním území Praha 6 - Dejvice. Pozemek celkem 182 m ² , dvorek před domem 34 m ² , zastavěná plocha domu 71 m ² . Užitná plocha: 1. podzemní podlaží domu 48,2 m ² , 1. nadzemní podlaží domu (přízemí) 54,2 m ² , 2. nadzemní podlaží domu 56,1 m ² , 3. nadzemní podlaží - obytné podkroví 52,2 m ² . Možnost využití půdy pro rozšíření obytné plochy domu o dalších 33,3 m ² . Celkem máte k dispozici 5 pokojů včetně pokojů s kuchyňským koutem v přízemí a kuchyň v podkroví. Koupelny jsou v prvním a druhém podlaží. V suterénu je navíc pokoj, WC a umývárna. Interiér domu je částečně rekonstruován. Vytápění plynovým kotlem a nebo kotlem na tuhá paliva. Kanalizace i voda městská. Elektřina i plyn zaveden. Dům je možné rozdělit až na 4 bytové jednotky - na každém podlaží jeden byt. Parkování před domem na modrých zónách. Užitná plocha je dle inzerce a odborného odhadu a dle metodiky ČBA : $48,2\text{m}^2 \cdot 0,5 + 54,2\text{m}^2 + 56,1\text{m}^2 + 52,2\text{m}^2 = 186,6\text{m}^2$
Podlaží:	3
Typ stavby:	zděný

Pozemek: 182,00 m²
Užitná plocha: 186,60 m²
Zastavěná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
24 990 000	186,60	133 923	0,85	113 835

Název: Rodinný dům

Lokalita: Menšíkovská, Praha 6 - Dejvice

Popis: Vícegenerační rodinný dům využitelný též jako činžovní viladům stojí na krásném místě Prahy 6 Dejvic na Hanspaulce, v klidné boční ulici nedaleko lesoparku, školy a školky nebo tenisových kurtů. Stavba obsahuje 4 samostatné byty: v suterénu se vstupem do zahrady je 1 garsoniéra, v přízemí a 1. patře vždy 1 byt 2+1, v podkroví 1+1. V suterénu jsou také sklepní prostory. Vstup z ulice krášlí oplocená předzahrádka, kde je možné vytvořit parkovací stání. Za domem je jihovýchodně orientovaná zahrada. Dům je udržovaný, v 90. letech 20. století proběhla částečná rekonstrukce (střecha, plynové ústřední topení, vyvložkování komína, výměna přípojky vody, kanalizace a plynu). Interiéry jsou k modernizaci. V domě jsou zachovány dubové parkety, špaletová okna i žulové schodiště, vstupní dveře jsou vyrobeny na zakázku z masivního dubu. Ve všech bytech je díky přístupu do komínu možné zřídit krbová kamna. Každá jednotka má vlastní měřiče energií. Jednu z neprestížnějších pražských čtvrtí charakterizuje kvalitní prvorepubliková zástavba řadových domů i samostatně stojících vil s velkými vzrostlými zahradami. Doslova pár kroků od domu funguje mateřská a základní škola, blízko je kavárna, restaurace či supermarket. Dopravní spojení zajišťuje autobusová linka, cesta ke stanici metra Bořislavka trvá 5 minut. Z místa je také rychle dostupné letiště. K procházkám láká nedaleká Baba s krásnou vyhlídkou nebo rozlehlý přírodní park Šárka-Lysolaje.

Užitná plocha je dle odborného odhadu a dle metodiky ČBA :
 $77\text{m}^2 \cdot 0,75 \cdot 0,5 + 77\text{m}^2 \cdot 0,75$ (v koeficientu započítáno schodiště) $+ 77\text{m}^2 \cdot 0,70 + 77\text{m}^2 \cdot 0,70 = 194,425 \text{ m}^2$

Podlaží: 3

Typ stavby: zděný

Pozemek: 182,00 m²

Užitná plocha: 194,43 m²

Zastavěná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 3.11.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
25 500 000	194,43	131 153	0,81	106 234

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Zbrojnická, Praha 6 - Střešovice

Popis: Dvoupodlažní rodinný dům (pravou polovinu dvojdomu), který se nachází na jedné z nejlepších adres v Praze, ve Zbrojnické ulici, v Praze 6 - Střešovicích (Ořechovce). Dvougenerační rodinný dům leží na pozemku o celkové výměře 476m², zastavěná plocha domu je 99m² a celková užitná plocha domu je 227m². Dispozice domu - v přízemí se nachází bytová jednotka o dispozici 2+1 a výměře 65m². Bytová jednotka je složena ze vstupní haly se schodištěm a vstupem do zahrady (12m²), obývacího pokoje (19,7m²), ložnice (17,7m²), kuchyně (13,3m²), koupelny s umyvadlem a sprchovým koutem (1,6m²) a WC (1,4m²). V prvním patře se nachází hala (7,2m²), tři pokoje (19,7m², 17,7m² a 7,4m²), kuchyň (4,5m²), koupelna s vanou, umyvadlem a toaletou (5m²) a místnost se schodištěm na půdu domu (3,2m²). Dům disponuje krásným půdním prostorem o výměře 79m² - půdní prostor má ideální přístup i ideální výšku a nabízí možnost půdní vestavby. V domě je rovněž suterén (sklep) o výměře 18m². K domu patří pěkná zahrada s ovocnými stromy. Za domem je zpevněná plocha, kde je letní posezení. Parkování automobilu je řešeno parkovacím stáním na vlastním pozemku. Dům je v původním stavu, vhodný na rekonstrukci. Před 5 lety proběhla rekonstrukce střechy, výměna oken (v 1. nadzemním podlaží i vč. žaluzií) a vstupních dveří do domu. V blízkém okolí domu se nachází kompletní občanská vybavenost - škola, školka, obchody (centrum Ořechovka je vzdálena 100m od domu), tenisové kurty. Užitná plocha je dle odborného odhadu a dle metodiky ČBA : 18m²*0,5+99m²*0,75 (v koeficientu započítáno schodiště) +99m²*0,70=152,55m²

Podlaží: 2**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 476,00 m²**Užitná plocha:** 152,55 m²**Zastavěná plocha:** 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 11.10.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
34 900 000	152,55	228 777	0,56	128 115

Minimální jednotková porovnávací cena	106 234 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	116 061 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	128 115 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	116 061 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	162,35 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	18 842 503 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rodinný dům č.p. 993	4 278 871,- Kč
2. Oceňované pozemky	4 686 840,- Kč

Výsledná cena - celkem: 8 965 711,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 965 710,- Kč**

slovy: Osmmilionůdevětsetšedesátpěttisícsemdsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**8 965 710 Kč**

slovy: Osmmilionůdevětsetšedesátpěttisícsemdsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 993	2 742 667,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	5 540 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 993

18 842 503,- Kč

Porovnávací hodnota	18 842 503 Kč
Věcná hodnota	8 282 667 Kč
z toho hodnota pozemku	5 540 000 Kč

Silné stránky

- + žádaná lokalita Praha 6
- + možnost parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- rodinný dům bez pravidelné běžné údržby

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

18 900 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůdevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů v Praze - Dejvicích. O obdobné domy je v místě zvýšený zájem. Lokalita je využívána k bydlení. Parkování je možno na veřejné komunikaci v okolí domu nebo na pozemku před domem. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla objednavatelem nebo vlastníkem sdělena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných

nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 18.900.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

18 900 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůdevětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především nemožnost provedení vnitřní prohlídky domu. Technický stav vnitřních prostor a úroveň vnitřního vybavení byla znalcem odhadnuta a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat, což může mít následně právě vliv na přesnost závěru. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 121/2022.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1285-121/2022.

V Českých Budějovicích 13.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1285-121/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 457	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 24.10.2022	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2022 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729272 Dejvice List vlastnictví: 457

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Uhrinčková Šedová Martina Ing., Fetrovská 1004/55,
Dejvice, 16000 Praha 6

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3615	148	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Dejvice, č.p. 993, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3615				
3616	129	zahrada		památkově chráněné území, 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 Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 14 000 000 Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky až do výše 14 000 000 Kč

budoucí pohledávky do výše 28 000 000 Kč vzniklé do 31.12.2028

Oprávnění pro

LAMARO investiční, a.s., Trojanova 2022/12, Nové Město,
12000 Praha 2, IČO: 09168087

Povinnost k

Parcela: 3615, Parcela: 3616

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.05.2021 16:42:14. Zápis proveden dne 11.06.2021;
uloženo na prac. Praha

V-36622/2021-101

Pořadí k 13.05.2021 16:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.05.2021 16:42:14. Zápis proveden dne 11.06.2021;
uloženo na prac. Praha

V-36622/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.05.2021 16:42:14. Zápis proveden dne 11.06.2021;
uloženo na prac. Praha

V-36622/2021-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-36622/2021-101

Oprávnění pro

LAMARO investiční, a.s., Trojanova 2022/12, Nové Město,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

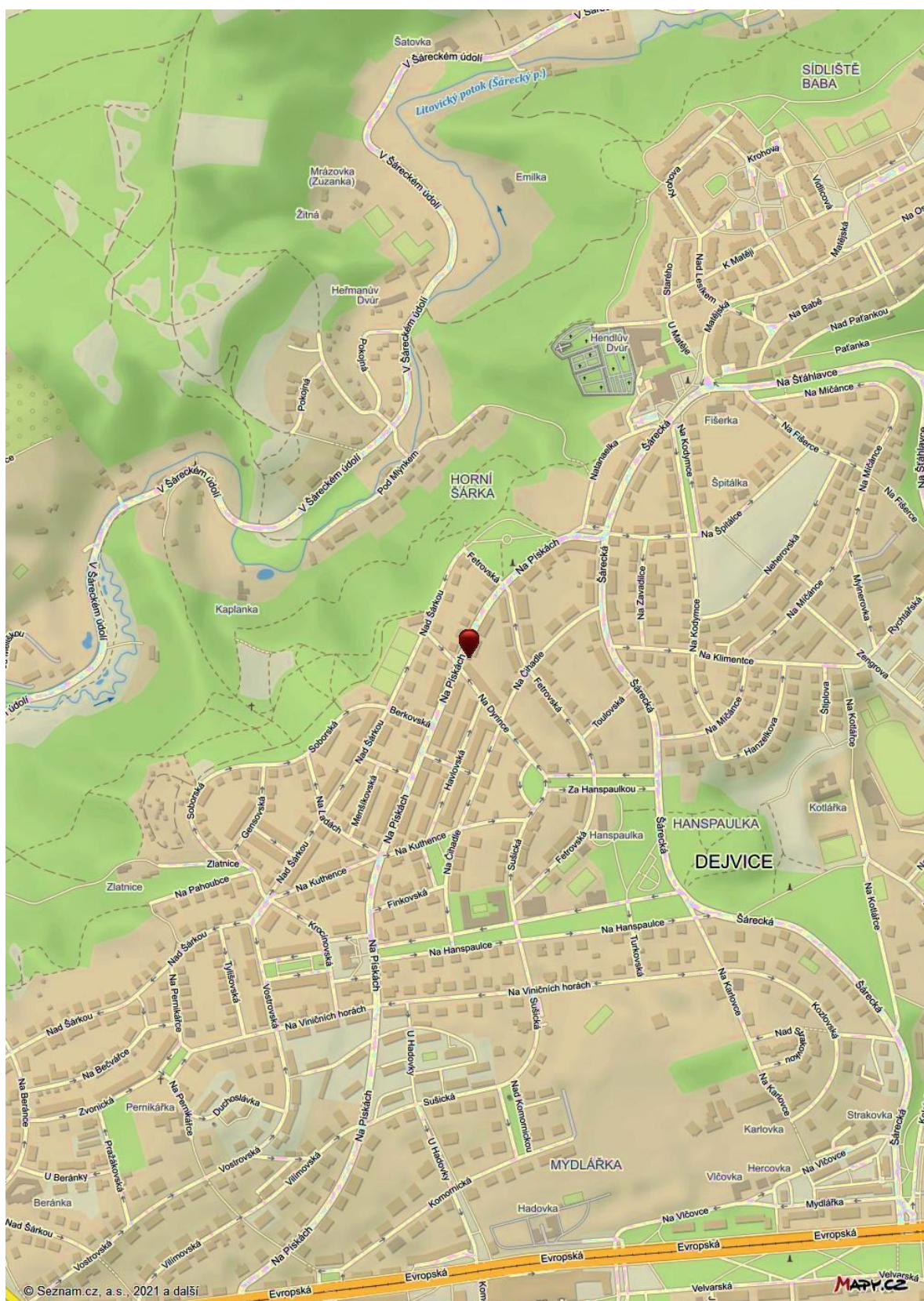
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

LV 457



mapa oblasti



mapa lokality



pohled na dům z protějšího chodníku



čelní pohled



čelní pohled



čelní pohled



čelní pohled





detail střešní krytiny



vstup do domu





schodiště skrz vstupní dveře



zpevněná plocha před domem



hlavní vstup



trhlina mezi domy



přípojky ing. sítí



přípojky ing. sítí