

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 071842/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 308/3 umístěné v bytovém domě č.p. 307,308 v ulici Na Dlouhém lánu v části obce Vokovice na pozemcích parcela č. 1036/1 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 1036/2 - zastavěná plocha a nádvoří, které nejsou součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemcích ve výši id. 495/8151 zapsané na LV 4339 a bytový dům č.p. 307,308 a výše uvedené pozemky na LV 3875 vše pro katastrální území Vokovice a obec 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., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 060/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	5 600 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.12.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 308/3 umístěné v bytovém domě č.p. 307,308 v ulici Na Dlouhém lánu v části obce Vokovice na pozemcích parcela č. 1036/1 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 1036/2 - zastavěná plocha a nádvoří, které nejsou součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemcích ve výši id. 495/8151 zapsané na LV 4339 a bytový dům č.p. 307,308 a výše uvedené pozemky na LV 3875 vše pro katastrální území Vokovice a obec Praha zapsané u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.12.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Nikoly Milbauer.

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 4549 ze dne 19.6.2023 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 19.12.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a manželky dlužníka paní Nikoly Milbauer, která umožnila provést prohlídku společných prostor domu i prostor bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- 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.
- Územní plán Hl. města Prahy
- Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy
- 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

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 neprojednávají 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 přikládána 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2023 b. 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 kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.
Vokovice
Adresa nemovité věci: Na Dlouhém lánu 308/46, 160 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Michal Milbauer, Hostice 94, 789 63 Ruda nad Moravou, LV: 4339, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby.

Místopis

Hl. město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností vč. sídla prezidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 275 000 - dle malého lexikonu obcí.

Bytový dům č.p. 307,308 se nachází severozápadně od centra města v části obce Vokovice v ulici Na Dlouhém lánu v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní zástavbou s převahou bytových zděných domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Hl. města Prahy, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je dostačující vybavenost obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Nedaleko objektu je i zastávka pražského metra.

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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1038/2	Hl. město Praha
1308/1	Hl. město Praha

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 307,308 na parcele č. 1036/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 140 m² a na parcele č. 1036/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 139 m². Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má tři nadzemní podlaží a mansardovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Celý objekt je tvořen třemi sekcemi, kdy dvě západní sekce tvoří předmětné vchody s č.p. 307 a č.p. 308. V podzemním podlaží jsou společné prostory užívané převážně jako sklepy. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží střední sekce. Bytový dům č.p. 307,308 byl vystavěn v roce 1953 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je průměrný, technický stav bytové jednotky je dobrý po celkové rekonstrukci z roku 2013. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu.

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: nejsou

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 308/3

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 308/3

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 uvedena 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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 308/3

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená o třech nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys a mansardovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Stavba domu č.p. 307,308 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice bez výtahu. Objekt má dva vchody (sekce). V části č.p. 307 je celkem 8 bytových jednotek a v části č.p. 308 je celkem 7 bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 2+1 a je umístěn v 2.NP objektu č.p. 308. U bytu není balkon nebo lodžie, v 1.PP je ve výhradním užívání jeden sklep.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Původní stáří objektu je z roku 1953. Technický stav oceňované bytové jednotky je dobrý po celkové rekonstrukci z roku 2013. V rámci rekonstrukce byla provedena nová koupelna, osazena nová kuchyňská linka, nové podlahy, dveře a byla vyměněna okna. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Ke dni ocenění není byt vlastníkem užíván.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : pravděpodobně panelová

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Schodiště : teracové

Střecha : mansardová

Střešní krytina : z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn ,teplovod

Popis vybavení bytu č. 308/3

Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, plovoucí

Okna : plastová zdvojená

Dveře : foliované

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : EI přímotop a žebřík v koupelně

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : v bytě není proveden

Zdroj teplé vody : centrální

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a elektrospotřebiči

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	13,80 m ²	1,00	13,80 m ²
pokoj	Obytné prostory	14,90 m ²	1,00	14,90 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,90 m ²	1,00	12,90 m ²
předsín	Obytné prostory	3,10 m ²	1,00	3,10 m ²
koupelna a záchod	Obytné prostory	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²
sklep	Obytné prostory	0,70 m ²	0,50	0,35 m ²
Celková podlahová plocha		49,50 m²		49,15 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	pravděpodobně keramické panely
4. Krov, střecha	mansardová
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	teracové
11. Dveře	foliované
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha a keramická dlažba
15. Vytápění	EI přímotopy a žebřík v koupelně
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a s elektrospotřebiči
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	32 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	49,15 m ²
Reprodukční cena	1 572 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	94 368	94 368	6,02
2. Svislé konstrukce	18,80	295 686	295 686	18,88
3. Stropy	8,20	128 970	128 970	8,23
4. Krov, střecha	5,30	83 358	83 358	5,32
5. Krytiny střech	2,40	37 747	37 747	2,41
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 010	11 010	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	108 523	108 523	6,93
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	48 757	48 757	3,11
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	33 029	33 029	2,11
10. Schody	3,00	47 184	47 184	3,01
11. Dveře	3,20	50 330	50 330	3,21
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	84 931	84 931	5,42
14. Povrchy podlah	3,10	48 757	48 757	3,11
15. Vytápění	4,70	73 922	73 922	4,72
16. Elektroinstalace	5,20	81 786	81 786	5,22
17. Bleskosvod	0,40	6 291	6 291	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	51 902	51 902	3,31
19. Vnitřní kanalizace	3,20	50 330	50 330	3,21
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 291	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	33 029	33 029	2,11
22. Vybavení kuchyní	1,80	28 310	28 310	1,81
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	59 766	59 766	3,82
24. Výtahy	1,30	20 446	20 446	1,31
25. Ostatní	5,60	88 077	88 077	5,62
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 566 509 Kč
Podlahová plocha		49,15 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	31 872 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	49,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	31 872
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 566 509
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	939 905

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Vokovice pohybuje v rozmezí 14 000 - 18 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 16 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu. V aktuální cenové mapě Hl. města Prahy leží oceňované pozemky v ploše s cenou 7 600,- Kč/m², což současné době trhu neodpovídající trhu a částka je výrazně nižší.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1036/1	140	16 000,00	495 / 8 151	136 032
zastavěná plocha a nádvoří	1036/2	139	16 000,00	495 / 8 151	135 061
Celková výměra pozemků		279	Hodnota pozemků celkem		271 093

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 308/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	49,15 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	279,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+kk v Praze
Lokalita:	část města Vokovice, ul., Na dlouhém lánu
Popis:	cihlový byt 2 + kk se dvěma terasami, ve velmi vyhledávané a žádané lokalitě, 5 minut od metra Bořislavka. Byt 44m ² + 2x terasa 20m ² je umístěn v nejvyšším 4. nadzemním podlaží a je dispozičně řešen jako prostorný pokoj s terasou do vnitrobloku, pokoj s kuchyní a s terasou, předsíní, spíž, koupelna a samostatné WC. Dřevěné parkety a původní dlažba, 2x sklepni koje. Bez výtahu. Byt je zcela funkční, ideální k rekonstrukci. Plastová okna. Žádaná lokalita s veškerou občanskou vybaveností.

Bez jakýchkoliv omezení a vad.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA :: $44,00 \text{ m}^2 \text{ byt} + 0,50 * 20 \text{ m}^2 \text{ terasa}$ (započteno max 20 % plochy bytu tj. $8,8 \text{ m}^2$) + $0,50 * 2,0 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 53,80 \text{ m}^2$

Podlaží: 4.
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: $1,00 \text{ m}^2$
Obestavěný prostor: $1,00 \text{ m}^3$
Užitná plocha: $53,80 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha: $1,00 \text{ m}^2$
Zastavěné plochy podlaží: $1,00 \text{ m}^2$

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 498 000	53,80	102 193	1,11	113 434

Název: Byt vel. 2+kk v Praze

Lokalita: část obce Břevnov, ul. Nad Kajetánkou

Popis: Byt v osobním vlastnictví 1+1 o velikosti 50,9 m² umístěný ve 4. NP v cihlovém domě s novým výtahem, nacházející se v žádané lokalitě Prahy 6 – Břevnov. Bytový dům je usazen ve vlastní zahradě a nabízí tak klid a soukromí. Výměry jednotlivých místností jsou následující:

Kuchyňský kout 6,2 m²

Pokoj 17,3 m²

Pokoj 20,3 m²

Spíž 0,3 m²

Koupelna 3,2 m²

WC 1,2 m²

Kuchyňská linka je nyní umístěna na chodbě a je možné tak plnohodnotně využít oba pokoje. Koupelna s vanou, WC zvlášť. Elektřina je původní. Na podlaze dlažba a plovoucí podlahy. Topení plynové (WAW). Byt je v udržovaném stavu připravený k okamžitému nastěhování nebo k pronájmu. Výhodou jsou také nízké měsíční náklady. Byt kupujete přímo od vlastníka, neplatíte tedy provize. Lokalita nabízí veškerou občasnou vybavenost, v blízkosti mateřská školka, základní škola, autobusová zastávka, restaurace, kavárny, poliklinika, na metro cca 5 min autem. K trávení volného času a relaxaci slouží nedaleký park Kajetánka, několik dětských hřišť a různých sportovišť.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 50,90 m² byt

Podlaží: 4.
Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Obestavěný prostor: 1,00 m³
Užitná plocha: 50,90 m²
Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 554 400	50,90	128 770	0,95	122 332

Název: Byt vel. 2+1 v Praze

Lokalita: část obce Břevnov, ul. Bělohorská

Popis: Byt vel. 2+1 o velikosti 54 m² s neprůchozími pokoji. Jednotka je ve standartním udržovaném stavu a je situovaná v bloku bytových domů ve 4.patře v ulici Bělohorská. Doslova na dosah je Břevnovský klášter a kousek dál park Ladronka či Strahov. V okolí je tak dostatek prostoru pro sportovní nebo odpočinkové aktivity. V dosahu je FN Motol. Parkování veřejné v okolí nemovitosti, zastávka tramvaje U kaštanu je do 100 m od domu. Veškerá občanská vybavenost je v okolí. vlastní jednotka je orientována na S-J, obývací pokoj směřuje výhledem do zeleného vnitrobloku. Koupelna je s vybudovaným sprchovým koutem a místem pro pračku, toaleta je samostatná. V jednotce je kombinace, dlažby, lina či koberec.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 54,0 m² byt + 0,50 * 4 m² sklep = 56 m²

Podlaží: 4.

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 56,00 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v rezervaci	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05



K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 940 000	56,00	106 071	1,02	108 192

Minimální jednotková porovnávací cena	108 192 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	114 653 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	122 332 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	114 653 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 635 195 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 308/3 939 905,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky 271 093,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 308/3 5 635 195,- Kč

Porovnávací hodnota	5 635 195 Kč
Věcná hodnota	1 210 998 Kč
z toho hodnota pozemku	271 093 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + byt po rekonstrukci z roku 2013

Slabé stránky

- nemá balkon nebo lodžii
- nic podstatného

Tržní hodnota	5 600 000 Kč
slovy: Pětmilionůšestsettisíc 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 cen bytových jednotek v Hl. městě Praha v části Vokovice a části Prahy 6. Objekt bytového domu č.p. 307,308 z roku 1953 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je dobrý po celkové rekonstrukci z roku 2013. O obdobné byty je v místě průměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Dobrá je dostupnost do centra města. Parkování je umožněno přímo u objektu na veřejné komunikaci. .

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 5 600 000,- Kč.

Tržní hodnota

5 600 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a vybavení. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 71842/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 071842/2023.

V Českých Budějovicích 25.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 071842/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4339 ze dne 21.8.2023	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 23.12.2023 .	1
Fotodokumentace ze dne 19.12.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2023 17:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729418 Vokovice List vlastnictví: 4339
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Milbauer Michal, Hostice 94, 78963 Ruda nad Moravou,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 3073/22-27 k 148 EXE-
719/2022 10 ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022
19:26:10. Zápis proveden dne 04.05.2022; uloženo na prac. Praha
Z-17945/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 308/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-3073/2022 -28 ze dne
02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022 19:26:10. Zápis
proveden dne 08.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-18042/2022-101

o **Nařízení předběžného opatření**

Povinnost k

Jednotka: 308/3

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 18 C-139/2021 -41 ze dne
14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 10:27:14. Zápis proveden
dne 08.08.2022.

Z-15464/2022-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Milbauer Michal, Hostice 94, 78963 Ruda nad Moravou,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě KSOL 10-INS
1275/2023 -A13 ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023
14:39:06. Zápis proveden dne 28.04.2023; uloženo na prac. Písek

Z-1210/2023-305

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Milbauer Michal, Hostice 94, 78963 Ruda nad Moravou,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě KSOL 10-INS
1275/2023 -A13 ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023
14:39:06. Zápis proveden dne 28.04.2023; uloženo na prac. Písek

Z-1210/2023-305

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2023 17:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729418 Vokovice List vlastnictví: 4339
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva darovací ze dne 30.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2010.

Pro: Milbauer Michal, Hostice 94, 78963 Ruda nad Moravou V-46985/2010-101
RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

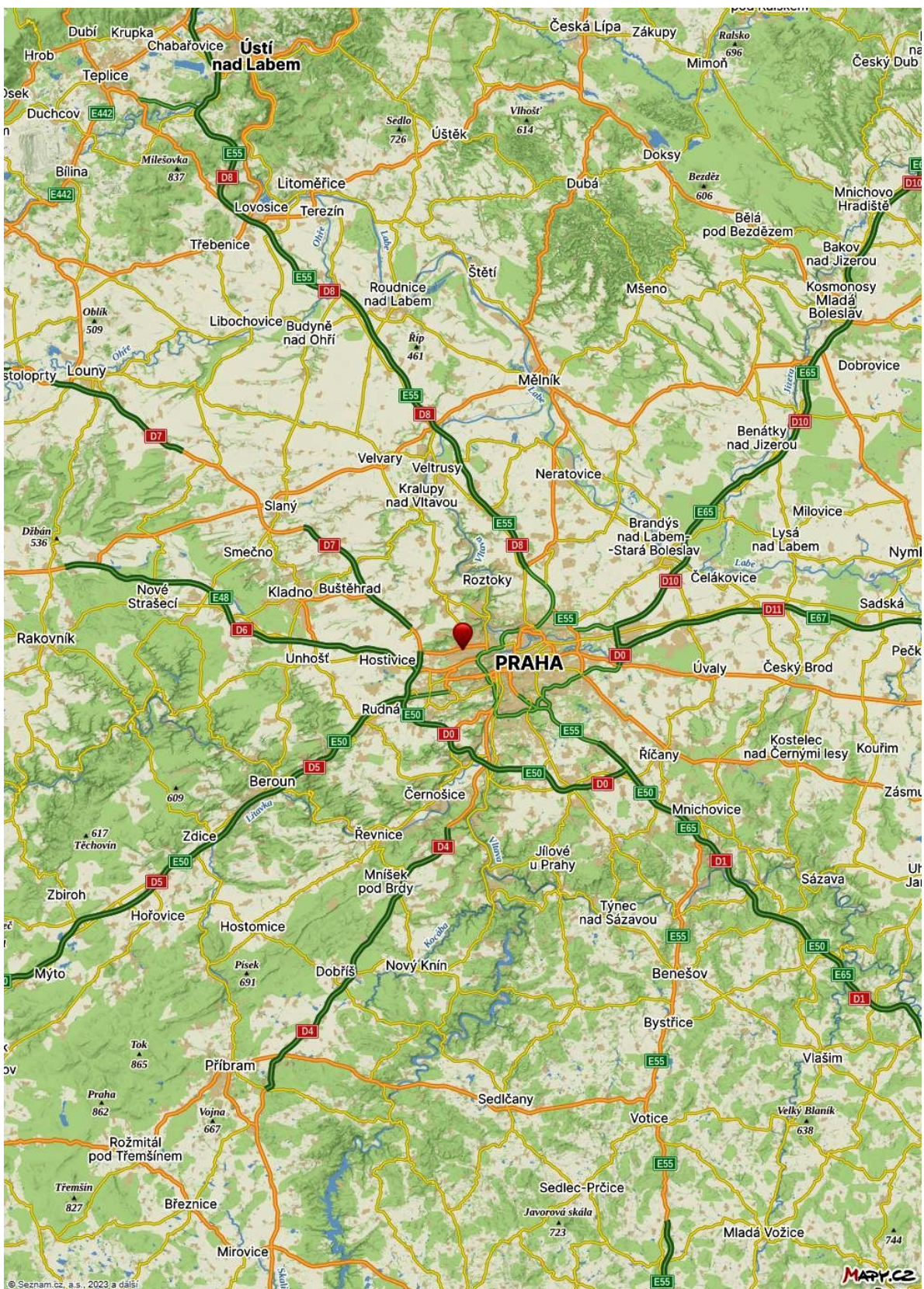
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.08.2023 17:18:22

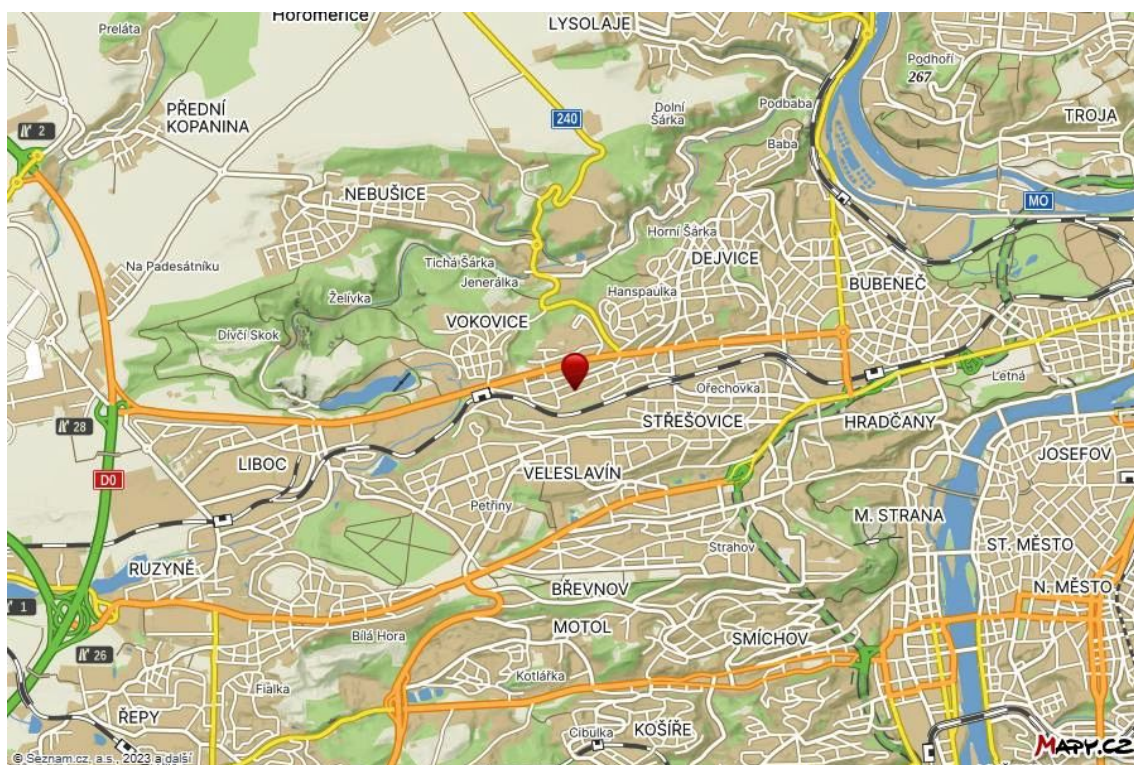
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

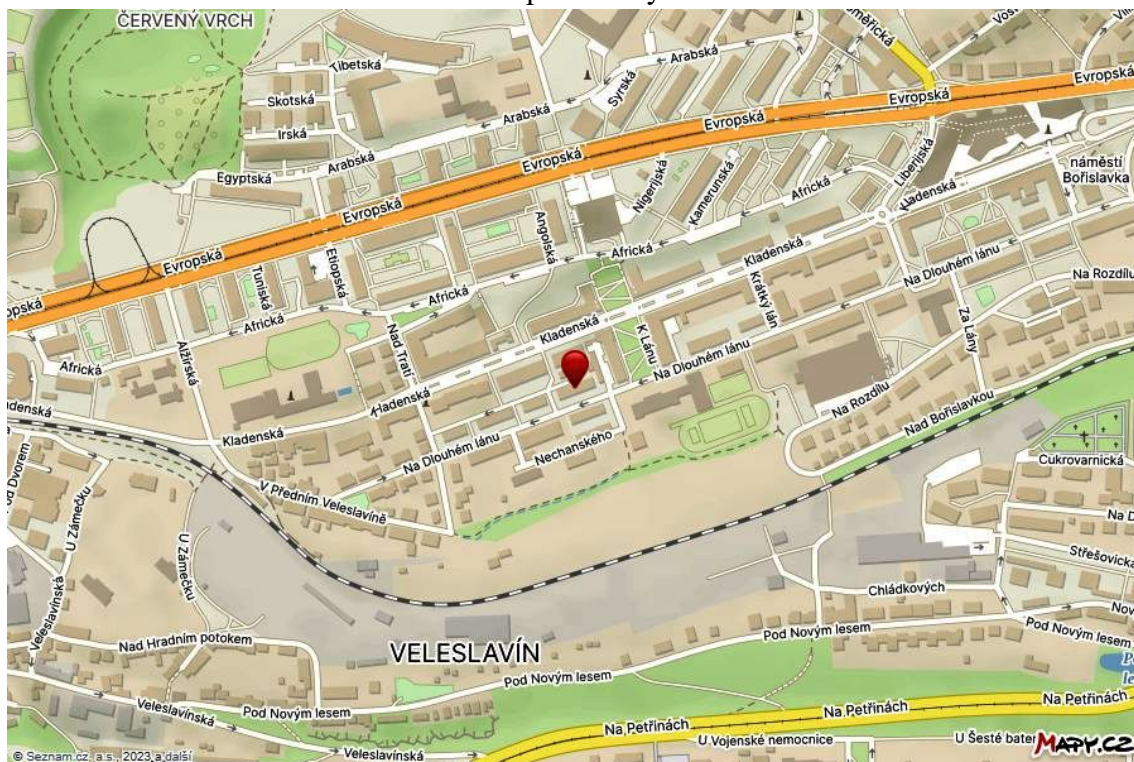
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa místa

