

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008007/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 1263/61 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu RD č.p. 587, který je součástí pozemku v ulici Na Ročkově v části obce Kolovraty a pozemku parcela č. 1263/4 - orná půda vše zapsané na LV 689 pro katastrální území Kolovraty a obec Praha

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 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: 25023217, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 088/2023-N

TRŽNÍ HODNOTA	19 700 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 31 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.2.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 11.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 1263/61 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu RD č.p. 587, který je součástí pozemku v ulici Na Ročkově v části obce Kolovraty a pozemku parcela č. 1263/4 - orná půda vše zapsané na LV 689 pro katastrální území Kolovraty a obec Praha vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníků manželů Beránkových.

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://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.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 – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 8.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníků oceňovaných nemovitostí manželů Beránkových, kteří umožnili provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů 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
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí 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 nepronajímají 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 sníženou 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, případná 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.
Kolovraty
Adresa nemovité věci: Na Ročkově 587/25, 103 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Beránek Pavel a Beránková Marta, Drnovská 22/53, 161 00 Praha 6, LV: 689, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Hlavní město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybavenost vč. sídla presidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí.

Kolovraty (německy Kolowrat) jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy v blízkosti Říčán u Prahy v jihovýchodním cípu hlavního města Prahy v obvodu Praha 10. Mají rozlohu 5,903 km². Žije zde přes tři tisíce obyvatel. Je zde evidováno 50 ulic a 900 adres. Spolu s Lipany patří do městské části Praha-Kolovraty.

Předmětný soubor oceňovaných nemovitostí se nachází ve střední části obce Praha - Kolovraty, v ulici Na Ročkově. Jedná se o čtvrť s novější rezidenční zástavbou příměstského charakteru. V místě se nachází pouze základní nabídka zboží a služeb (hostinec, sportoviště, škola, školka, obecní úřad, obchod se základními potravinami, drobné řemeslné dílny, atp.). Tato nabídka je do 500 m od oceňovaných nemovitostí. Kompletní občanská vybavenost je dostupná MHD a vlakem. Zastávka MHD (K Říčánům) je situována cca 200 m od objektu, vlakové nádraží je vzdáleno 350 m. Četnost vlakových spojů do Prahy je ve špičce 15 min, mimo špičku 30 min.

V místě je plná infrastruktura s plnou možností napojení na inženýrské sítě. nemovitosti neleží v záplavové zóně.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

624/1 Hlavní město Praha
1263/12 Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 587 na parcele č. 1263/61 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m² a pozemek parcela č. 1263/4 - orná půda o výměře 567 m² tvořící funkční celek. Objekt je samostatně stojící, dvojpodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví. Má obdélníkový půdorys s jednopodlažní přístavbou u části severní fasády. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, přístřešek pro automobil, studna, venkovní bazén.

Objekt je napojen dle informace vlastníka na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrorozvodnou síť. Na střeše domu a na jižní fasádě nad vchodem jsou instalovány FVE panely. Vytápění a příprava TUV je dále realizováno tepelným čerpadlem.

Objekt včetně příslušenství byl vybudován cca v roce 1999 jako původní rezidenční zděná stavba ve vyšším materiálovém standardu v rozsahu krbu, FVE, velké terasy, zahrady s parkovou úpravou a bazénem. Běžná údržba je prováděna pravidelně, v průběhu životnosti jsou prováděny dílčí úpravy např. osazen kotel na dřevo, 2x nové střešní okno, renovace schodiště, zateplení půdy, renovace koupelny, části nových podlah, nové dveře u zádveří a boční vchodové dveře.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 587

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňovaný pozemek

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 587 vč. pozemků

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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 587

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, dvojpodlažní obdélníkového půdorysu s přístavbou u části severní fasády. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 2+kk v části 1.NP a vel. 6+1 ve 2. NP a v podkroví. Původní stáří rodinného domu dle sdělení vlastníků z roku 1999. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Stropy : vložkové s rovným podhledem

Střecha : sedlová a plochá nad přístavbou

Střešní krytina : tašková a asfaltové pásy nad přístavbou

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, vlýsky

Schodiště : ŽB s běžným povrchem a ocelové venkovní

Okna : plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : hladké, foliované a dřevěné

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : elektrokotel, kotel na dřevo a TČ

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 3x koupelna a 3x splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se, HUP v oplocení

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : 2x linka s dřezem a se sporákem

Ostatní : FVE, anténa, mříže, sauna, krbová vložka

POZNÁMKA :

Velikost užitné plochy některých místností v podkroví je, z důvodu zkosení stě, korigována koeficientem 0,90.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	34,15 m ²	0,00	0,00 m ²
byt vel. 2+kk vč. sauny	42,70 m ²	1,00	42,70 m ²
koupelna	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
zádveří	7,80 m ²	1,00	7,80 m ²
hala	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²
schodiště	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
			68,10 m²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
technická místnost - kotelna	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
			30,00 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	19,00 m ²	1,00	19,00 m ²
ložnice	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
koupelna	6,00 m ²	1,00	6,00 m ²
WC	1,70 m ²	1,00	1,70 m ²
chodba	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
obývací pokoj	27,30 m ²	1,00	27,30 m ²
kuchyně s jídelnou	19,60 m ²	1,00	19,60 m ²
schodiště	9,00 m ²	0,00	0,00 m ²
terasa	29,00 m ²	0,50	14,50 m ²
balkon	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
			112,30 m²
podkroví a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pracovna	20,10 m ²	0,90	18,09 m ²
pokoj	17,20 m ²	0,90	15,48 m ²
šatna	7,90 m ²	1,00	7,90 m ²
ložnice	26,20 m ²	0,90	23,58 m ²
koupelna a WC	21,00 m ²	0,90	18,90 m ²
chodba	7,00 m ²	1,00	7,00 m ²
schodiště	9,00 m ²	0,00	0,00 m ²
			90,95 m²
			301,35 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	12,80 * 10,40 =	133,12	2,90 m
	6,40 * 5,90 =	37,76	4,10 m
2.NP	12,80 * 10,40 =	133,12	2,85 m
podkroví a zastřešení	12,80 * 10,40 =	133,12	4,40 m
		437,12 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(12,80 * 10,40) * (2,90) =$	386,05
NP		$(6,40 * 5,90) * (4,10) =$	154,82
NP	2.NP	$(12,80 * 10,40) * (2,85) =$	379,39
Z	podkroví a zastřešení	$(12,80 * 10,40) * (0,90 + 3,50/2) =$	352,77

Obestavěný prostor - celkem: **1 273,02 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	keramické vložkové s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové s běžným povrchem, venkovní ocelové
12. Dveře	hladké, foliované a dřevěné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, koberce a vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	elektrokotel, kotel na dřevo, TČ
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	3x koupelna, vana či sprchový kout
25. Záchod	3x splachovací
26. Ostatní	sauna, antény, FVE, mříže, krbová vložka

Jednotková cena	7 500 Kč/m ³
Množství	1 273,02 m ³
Reprodukční cena	9 547 680 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	677 885	677 885	7,18
2. Zdivo	22,30	2 129 133	2 129 133	22,55
3. Stropy	8,40	802 005	802 005	8,49
4. Střecha	5,20	496 479	496 479	5,26
5. Krytina	3,20	305 526	305 526	3,24

6. Klempířské konstrukce	0,80	76 381	76 381	0,81
7. Vnitřní omítky	6,20	591 956	591 956	6,27
8. Fasádní omítky	3,10	295 978	295 978	3,13
9. Vnější obklady	0,40	38 191	38 191	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	219 597	219 597	2,33
11. Schody	2,40	229 144	229 144	2,43
12. Dveře	3,30	315 073	315 073	3,34
13. Okna	5,20	496 479	496 479	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	210 049	210 049	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,10	105 024	105 024	1,11
16. Vytápění	4,40	420 098	420 098	4,45
17. Elektroinstalace	4,10	391 455	391 455	4,15
18. Bleskosvod	0,60	57 286	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	286 430	286 430	3,03
20. Zdroj teplé vody	1,80	171 858	171 858	1,82
21. Instalace plynu	0,50	47 738	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	267 335	267 335	2,83
23. Vybavení kuchyně	0,50	47 738	47 738	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,10	486 932	486 932	5,16
25. Záchod	0,40	38 191	38 191	0,40
26. Ostatní	3,60	343 716	343 716	3,64
Upravená reprodukční cena			9 442 656 Kč	
Množství			1 273,02 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 418 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	171
Užitná plocha (UP)	[m ²]	301
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 273,02
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 418
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 418
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 443 292
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 082 469

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňovaný pozemek

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě části obce Kolovraty a okolí pohybuje v rozmezí 14 000 - 16 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena a přímo v okolí objektu prakticky neexistuje.

Cenová mapa hl. m. Prahy oceňuje předmětné pozemky částkou 10 330,- Kč/m², což je dle odborného odhadu znalce pod současnou tržní hodnotou obdobných pozemků v místě.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem nad úroveň uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v zastavěné části obce s plnou možností napojení na inženýrské sítě ve výši 14 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1263/61	172	14 000,00		2 408 000
orná půda	1263/4	567	14 000,00		7 938 000
Celková výměra pozemků		739	Hodnota pozemků celkem		10 346 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 587 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	301,35 m ²
Obestavěný prostor:	1 273,02 m ³
Zastavěná plocha:	170,88 m ²
Plocha pozemku:	739,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Praha
Lokalita:	zastavěná část obce Dubeč, ul. U Lázeňky
Popis:	Samostatně stojící vila o dispozici 5+1, plocha 253 m ² , s garáží a pozemkem 1107 m ² , v Dubči, vyhledávané lokalitě Prahy 10. Vila je umístěna v klidném místě, v lokalitě rychle dostupné do centra Prahy a na Jižní spojku. Nedaleko se nachází nákupní centra, např. Europark Štěrboholy, Lesopark aj. Z jižní strany pozemku je obklopena polem. Udržovaná zahrada se vzrostlou zelení, vířivkou a terasou, která nabízí klidné místo pro relaxaci a také parkování pro více aut. V domě se nachází prostorný obývací pokoj, vybavený funkčním krbem, s jídelnou a kuchyní, 3 ložnice s vlastními šatnami, místnost pro hosty, technická

místnost a dvě koupelny s WC.

Cihlový dům byl postaven v roce 2002 a jeho užitná plocha 253 m² zahrnuje garáž 28,8 m². Pozemek, má celkově 1107 m² z čehož je 160 m² zastavěná plocha a zbývající 947 m² zahrnuje udržovaná zahrada a čtyři venkovní parkovací stání. Při vstupu do domu, v přízemí vedle garáže je ložnice, technická místnost, dále je vstup do kuchyně společné s jídelnou a obývacím pokojem, odtud vede dřevěné schodiště do 2.NP kde se nachází 3 ložnice se samostatnými vstupy z chodby, každá ložnice disponuje šatní místností. Hlavní ložnice navíc nabízí otevřený vstup na terasu (7 m²) s výhledem do zahrady. V každém podlaží se nachází koupelna s vanou, sprchovým koutem a s WC. Dům je plně zateplen, má podlahové topení a je vytápěn plynovým kotlem, je možné změnit i na vytápění pomocí tepelného čerpadla. Voda je řešena jak z obecního vodovodu, tak studny. Dům má vlastní čističku odpadních vod. Samozřejmostí je i zabezpečovací systém, elektricky ovládané žaluzie v oknech a na dveřích a dálkově ovládaná vrata.

Lokalita Dubče disponuje velmi dobrou občanskou vybaveností, včetně obchodů, mateřské a základní školy, úřadu či praktického lékaře. Pár minut autem od Dubče se také nachází obchodní centrum Europark, Kaufland, Lidl aj.. V okolí najdete množství volnočasových aktivit včetně turistických tras, přírodní park Dubeč, Hostivařský lesopark s přehradou, cyklostezky, restaurace nebo nedaleký dětský zábavní park – Krtkův svět. Z hlediska sportovních aktivit určitě stojí za zmínku Golfové Hřiště Hostivař, Badmintonová hala ve Štěrboholech. Je dobré mezi mnoha dalšími zmínit i multikino Premiere Cinemas v Hostivaři nebo Aquapalace Praha v Čestlicích.

Z hlediska dopravní dostupnosti se do centra Prahy autem dostanete za 25 minut nebo za 35 minut pomocí městské hromadné dopravy. Nejbližší autobusová zastávka Dubeček (linky 111, 228, 240, 329 a 908) je vzdálená 4 minuty chůze od nemovitosti.

Výměra pozemků : 1107 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 113,20 m² 1.NP bez garáže + 114,20 m² 2:NP + 0,50 * 25 m² terasa = 239,90 m²

Podlaží: .

Pozemek: 1 107,00 m²

Užitná plocha: 239,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,94
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
23 900 000	239,90	99 625	0,68	67 745

Název: RD v obci Praha

Lokalita: zastavěná část obce Dubeč, ul. Stinkovská

Popis: Větší rodinný dům s dostatkem soukromí a na strategickém místě městské části Praha

Dubeč. Dům jež byl zkolaudován v r. 2004, je velmi prostorný, s rozlohou 280 m² a dispozicí 5+1. Vnitřek domu je rozdělen do dvou pater s navazující garáží nad níž je další obytný prostor.

Vnitřní prostor domu je přesně tak jak má být, praktický a dotažený do detailu. V přízemí domu je vyčleněno většímu obývacímu pokoji a velké kuchyni. Obývací pokoj má skvělých 30 m², velká okna a také krb. Kuchyňská linka je plně vybavena vestavnými spotřebiči myčka, lednice, trouba na vaření sklokeramická deska, je zde také menší jídelní prostor pro společné rodinné večeře a dlouhé víkendové snídaně. Z kuchyně je možné hned vyjít do zadní části zahrady. V přízemí se nachází jedna toaleta, díky své velikosti slouží také jako technická místnost pro plynový kotel který zajišťuje teplo a teplou vodou v celém domě a našlo se zde také místo na pračku se sušičkou. Velká chodba je propojena přímo s garáží, takže po zaparkování můžete rovnou vnášet věci do domu. V členité a prostorné chodbě se také našlo místo na menší infrasaunu.

Do patra se dostanete po dřevěných schodech s příjemným sklonem. Nachází se zde čtyři v místnosti. Tou největší je ložnice rodičů, s dostatkem úložných prostor a také vstupem na balkon. Dále zde jsou i 2 dětské pokoje o pěkné výměře 25 m². Díky tomu že byl maximálně využit i prostor nad garáží, můžete další místnost o výměře 20 m², využít jako pracovnu, pokoj pro hosty či hernu. V patře se také nachází hlavní koupelna, dostatečně velká aby se do ní vešel sprchový kout, pohodlná vana, toaleta s bidetem, dvě umyvadla, velké zrcadlo a díky oknu koupelna působí velmi vzdušně.

Teplo a teplou vodu zajišťuje v domě plynový kotel, díky podlahovému topení ve všech místnostech můžete chodit bosí, okna jsou plastová v přízemí a dřevěná v patře, podlahy kombinace dřeva a dlažby, bohaté úložné prostory vylepšuje ještě půdní podkroví kam lze uložit sezónní věci, garáž na dálkové ovládání kromě jednoho auta pojme i kola, motorku či sekačku na trávu.

Pravidelný obdélníkový pozemek 446 m² je obehnan kvalitním plotem včetně podezdívky, pobytová zahrada se nachází v zadní části bez kontaktu se sousedy, v zahradě se našlo také místo na již vzrostlé ovocné stromy (jabloň, meruňka). Poloha na konci slepé ulice zajišťuje dostatek soukromí a klidu.

Dům se nachází v klidné části Dubče, pár metrů od Lipového náměstí u autobusové stanice Dubeček. Potraviny Tesco, restaurace a hospůdky, vše v pěší dostupnosti. Dubeč mám velmi dobré autobusové spojení na metro skalka (10 min) a pestré nákupní možnosti blízském Europarku ve Štěrbolích.

Výměra pozemků : 599 m²

zastavěná plocha : 153 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : $0,80 * 153 \text{ m}^2 - 20 \text{ m}^2$
garáž + $0,75 * 153 \text{ m}^2 = 217 \text{ m}^2$

Podlaží:

Pozemek: 599,00 m²

Užitná plocha: 217,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 11.2.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 800 000	217,00	77 419	0,80	61 935

Název: RD v obci Praha

Lokalita: zastavěná část obce Uhřetěves, ul. Lnářská
Popis: Dvougenerační RD se zahradou 761 m² v klidné lokalitě Prahy 10 - Uhřetěves, což je ideální místo pro rodinné bydlení či investici.

- Dům je dvougenerační, avšak s možností přestavby na 3 samostatné bytové jednotky. Každý byt má svůj vlastní elektroměr a plynoměr, což umožňuje oddělené měření spotřeby energií.
- Prostor na zahradě umožňuje další rozšíření, například přistavění 2 bytových jednotek o ploše 240 m², aniž by byla narušena zahrada, která zůstává zachována.
- V případě zájmu lze dům využít i komerčně. Existuje možnost vytvoření autoservisu či lakovny, je zde odsávacím zařízením, může zajistit další příjmy.
- K dispozici jsou také garáže o celkové ploše 80 m² a vybavená dílna o rozloze 20 m², je ideální pro automobilové nadšence nebo podnikatele potřebující místo pro svou činnost. Další místa na parkování před domem.
- V dolní části domu jsou již nainstalovány krbová kamna, v horním bytu je připravený komín pro vybudování krbu
- je napojen na obecní vodovod, ale má i vlastní kopanou studnu, což je ekonomický a ekologický způsob zásobování vodou.
- K hornímu bytu je též 16 m terasa na západ, ideální místo na relaxaci nebo trávení společných chvil s rodinou a přáteli.
- Dům disponuje třífázovým proudem, umožňuje využití elektrických spotřebičů s vyšší spotřebou.
- Bezpečnost je zajištěna dálkově ovládanými vraty, tím poskytuje pohodlný a bezpečný přístup do domu.
- Pro osvětlení a ventilaci jsou použita kvalitní okna Velux.
- Podlahové topení zajišťuje komfortní tepelné podmínky zejména v prostřední části domu.
- Okapy v mědi dodávají domu nejen estetický vzhled, ale zároveň zohledňují místní charakter a tradice.

Nabízený dům v P10, Uhřetěves, je skvělou investiční příležitostí s ohledem na jeho variabilitu, prostornost a možnost komerčního využití. Pokud hledáte prostor pro rodinné bydlení s možností dalšího rozvoje, nebo potenciální zdroj příjmů z pronájmů či podnikání, tato nemovitost je pro vás ta pravá.

Výměra pozemků : 761 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 89,30 m² + 75,4 m² + 97,7 m² = 262,4 m²

Podlaží: .

Pozemek: 761,00 m²

Užitná plocha: 262,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,96
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00



K5 Celkový stav - lepší		0,90		Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2x garáž + dílna		0,95		
Cena [Kč] k 11.2.2024 24 900 000	Užitná plocha [m ²] 262,40	Jedn. cena Kč/m ² 94 893	Celkový koef. K _C 0,70	Upravená j. cena [Kč/m ²] 66 425

Minimální jednotková porovnávací cena	61 935 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 368 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 745 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	65 368 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	301,35 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	19 698 647 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 587 7 082 469,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňovaný pozemek 10 346 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 587 vč. pozemků 19 698 647,- Kč

Porovnávací hodnota	19 698 647 Kč
Věcná hodnota	17 428 469 Kč
z toho hodnota pozemku	10 346 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + vlastní garáž
- + v blízkosti vlaková zastávka
- + dobrá dostupnost do centra Prahy - nedaleká D1 a pražský okruh

Slabé stránky

- velká užitná plocha objektu, horší prodejnost
- omezená občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti

Tržní hodnota

19 700 000 Kč

slovy: Devatenáctmilionůsedmsettisíc 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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v části obce Kolovraty a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti na území hl.m. Prahy. Parkování je umožněno přímo ve vlastní garáži či na přilehlé komunikaci. 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 oblíby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

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 oblíby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena dle provedeného porovnání a na základě odborného odhadu ve výši 19 700 000,- Kč.

Tržní hodnota

19 700 000 Kč

slovy: Devatenáctmilionůsedmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno

pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 689 ze dne 19.12.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 8.2.2024	8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 668591 Kolovraty List vlastnictví: 689

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

SJM Beránek Pavel a Beránková Marta, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 Praha 6

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1263/4	567	orná půda		zemědělský půdní fond
1263/61	172	zastavěná plocha a nádvoří		

*Součástí je stavba: Kolovraty, č.p. 587, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1263/61*

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

veškeré pohledávky do výše 29 194 000,00 Kč, vzniklé do 01.03.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 1263/4, Parcela: 1263/61

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/01 ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 08:56:15. Zápis proveden dne 17.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-12373/2022-101

Pořadí k 23.02.2022 08:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/01 ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 08:56:15. Zápis proveden dne 17.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-12373/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/01 ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 08:56:15. Zápis proveden dne 17.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-12373/2022-101

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 16:14:59. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2023 07:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 668591 Kolovraty List vlastnictví: 689
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-48846/2023-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-12373/2022-101

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Parcela: 1263/4, Parcela: 1263/61

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 1691000046/ZSN/01 ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 08:56:15. Zápis proveden dne 17.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-12373/2022-101

Pořadí k 23.02.2022 08:56

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2022 16:26:52. Zápis proveden dne 25.03.2022.

V-13656/2022-101

Pro: Beránek Pavel a Beránková Marta, Drnovská 22/53, Ruzyně, 16100 RČ/IČO: [REDACTED]
Praha 6

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1263/4	51000	567

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

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

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

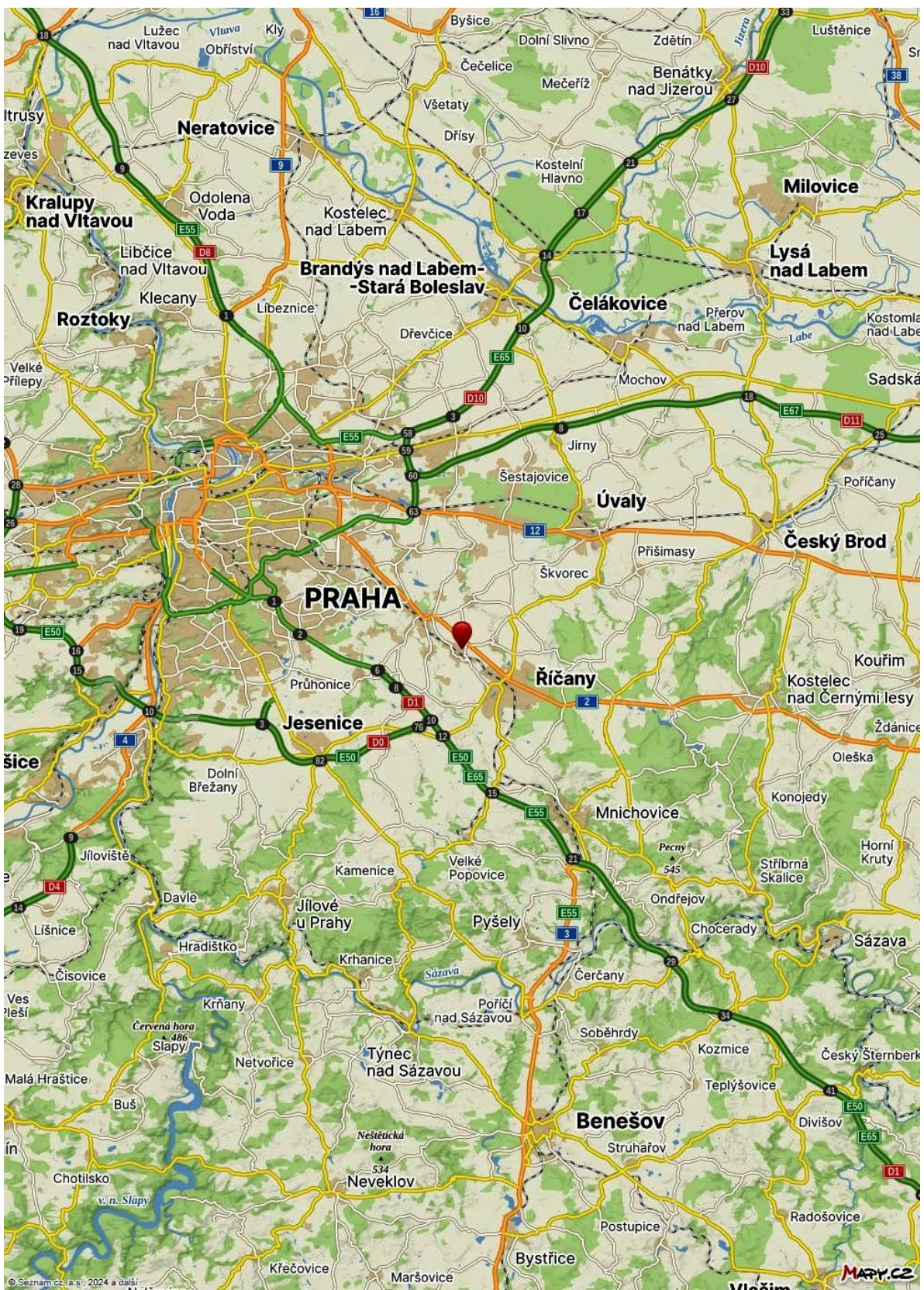
Vyhotoveno: 19.12.2023 07:49:57

Podpis, razítko:

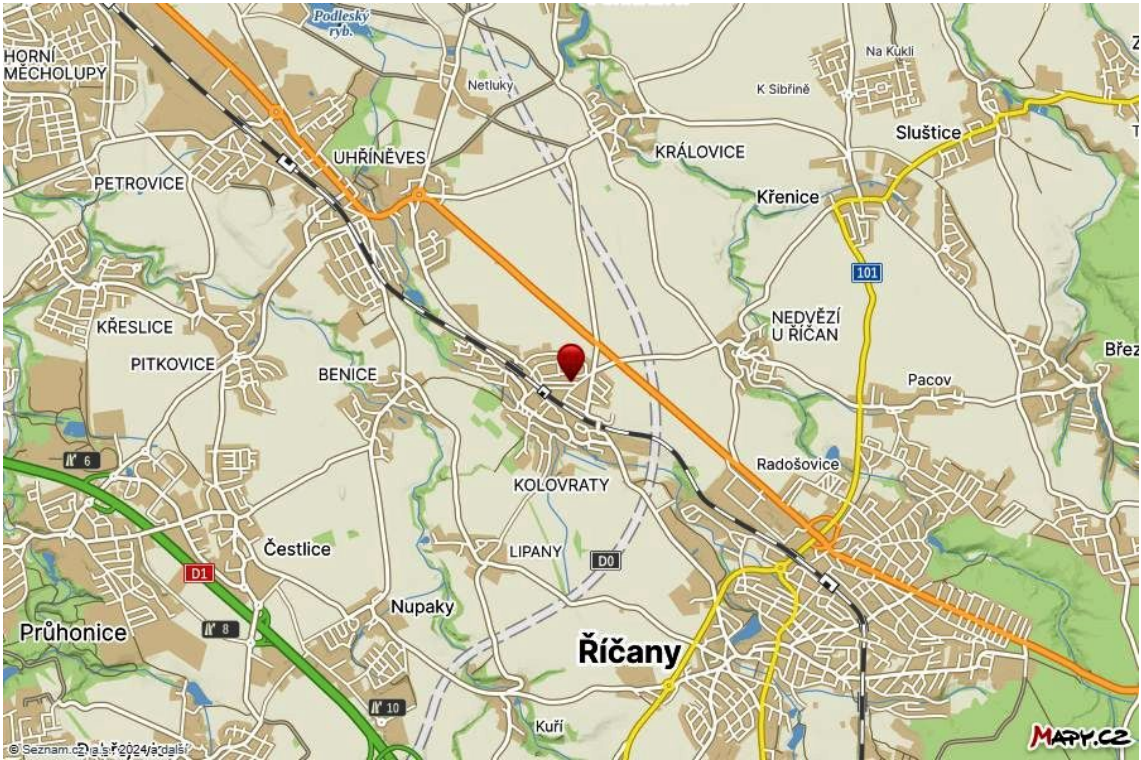
Řízení PÚ:

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 <https://www.cuzk.cz/>.

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



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



ocenované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře

















Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 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 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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008007/2024.

V Českých Budějovicích 11.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.