

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5561/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č 740/1, 740/2, 740/3, součástí je stavba: Hodkovičky, č.p. 537, rod. dům, pozemku p.č. 741/2, 741/7, zapsaných na LV číslo 1879, katastrální území Hodkovičky, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, IČ: 66241146
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Číslo jednací: 003 EX 98/22-35

Počet stran: 29 a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.12.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 09.01.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č 740/1, 740/2, 740/3, součástí je stavba: Hodkovičky, č.p. 537, rod. dům, pozemku p.č. 741/2, 741/7, zapsaných na LV číslo 1879, katastrální území Hodkovičky, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.12.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 29.11.2022, LV číslo 1879, k.ú. Hodkovičky
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- www.cuzk.cz
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti osob ze sousedství, kteří se nepředstavili
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z cenové mapy Hl. města Prahy 2022
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Klánova 537/64, 147 00 Praha 4, Hodkovičky

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Vladimíra Kraftová, Klánova 537/64, 147 00 Praha 4, LV: 1879, podíl 1 / 1

Právo sloužící ve prospěch nemovitosti:

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem průchodu a průjezdu povinnost k pozemku p.č. 743/4, oprávnění pro pozemek p.č. 740/1, 740/2, 740/3, 741/2, 741/7 podle smlouvy ze dne 19.03.2013.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Místopis

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Klánova, v zástavbě domů - viz příloha. Jedná se o rodinný dům na svažitých, oplocených pozemcích. Na pozemcích se nacházejí také trvalé porosty. Příjezd je do blízkosti po asfaltové komunikaci.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Povinný i manželka povinného, byli písemně dopředu informováni o termínu prohlídky - viz příloha, ale neposkytli znalci součinnost. Zaměření bylo provedeno z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Celkový popis nemovité věci

Podsklepený, dvoupatrový, samostatně stojící objekt rodinného domu se nachází na pozemku p.č. 740/3. Objekt je užíván od 23.01.2003. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází asi chodba, sklady, sociální zařízení, prostory ke sportování, možná bazén.

V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, dvojgaráž, pokoj, kuchyň, sociální zařízení a terasa. V druhém nadzemním podlaží se nachází asi chodba, čtyři pokoje, sociální zařízení a terasa.

Na objektu prováděna pravidelná údržba. Objekt je asi nadstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata, vrátka a pergola.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty
4. Právo věcného břemene sloužící ve prospěch nemovitosti

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Klánova 537/64 147 00 Praha 4, Hodkovičky
LV:	1879
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hodkovičky
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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - V blízkosti se nachází výrobní areál.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,565$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,080$$

1. Rodinný dům

Podsklepený, dvoupatrový, samostatně stojící objekt rodinného domu se nachází na pozemku p.č. 740/3. Objekt je užíván od 23.01.2003. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází asi chodba, sklady, sociální zařízení, prostory ke sportování, možná bazén. V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, dvojgaráž, pokoj, kuchyň, sociální zařízení a terasa. V druhém nadzemním podlaží se nachází asi chodba, čtyři pokoje, sociální zařízení a terasa.

Na objektu prováděna pravidelná údržba. Objekt je asi nadstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata, vrátka a pergola.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	18,40*17,40+4,30*5,50 =	343,81	3,00 m
1. NP	18,40*15,00+2,40*18,40+4,30*5,50 =	343,81	3,50 m
2. NP	18,40*15,00 =	276,00	3,00 m
		963,62 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	(18,40*17,40+4,30*5,50)*(3,00) =	1 031,43
NP	1. NP	(18,40*15,00)*(3,50)+(2,40*18,40+4,30*5,50)*(1,00) =	1 033,81

NP 2. NP	(18,40*15,00)*(3,00) =	828,00
Obestavěný prostor - celkem:		2 893,24 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	plochá	S	100
5. Krytina	fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	hliník	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	probarvená	S	100
9. Vnější obklady	keramické	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	obložkové	S	100
13. Okna	dvojskla	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby	S	100
16. Vytápění	podlahové, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	teplé, studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kondenzační plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	ano	S	100
22. Kanalizace	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče	N	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, sprcha, vířivka-bazén?	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	alarm, kamerový systém	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40

10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62
Součet upravených objemových podílů					104,97
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0497

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,09	19	200	9,50	0,3886
2. Zdivo	S	24,30	100,00	1,00	24,30	23,15	19	200	9,50	2,1993
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,86	19	200	9,50	0,8417
4. Střecha	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,00	19	150	12,67	0,5068
5. Krytina	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,86	19	80	23,75	0,6793
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,03	19	80	23,75	0,2446
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,10	19	80	23,75	1,4488
8. Fasádní omítky	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,14	19	60	31,67	0,9944
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	19	50	38,00	0,1444
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,29	19	50	38,00	0,8702
11. Schody	S	3,90	100,00	1,00	3,90	3,72	19	200	9,50	0,3534
12. Dveře	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,24	19	80	23,75	0,7695
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,05	19	80	23,75	1,1994
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,19	19	80	23,75	0,5201
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,33	19	80	23,75	0,3159
16. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,00	19	50	38,00	1,5200
17. Elektroinstalace	S	4,00	100,00	1,00	4,00	3,81	19	50	38,00	1,4478
18. Bleskosvod	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,48	19	50	38,00	0,1824
19. Rozvod vody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,67	19	50	38,00	1,0146
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,52	19	40	47,50	0,7220
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,48	19	50	38,00	0,1824
22. Kanalizace	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,76	19	60	31,67	0,8741
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100,00	1,54	0,77	0,73	19	30	63,33	0,4623
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100,00	1,54	7,70	7,34	19	60	31,67	2,3246
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	19	60	31,67	0,1203

26. Ostatní	N	3,00	100,00	1,54	4,62	4,40	19	100	19,00	0,8360
Opotřebení:										21,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 070,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0497
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 599,47
Plná cena: 2 893,24 m ³ * 6 599,47 Kč/m ³	=	19 093 850,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 21,2 % / 100)	*	0,788
Nákladová cena stavby CS_N	=	15 045 954,26 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	16 249 630,60 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	16 249 630,60 Kč

2. 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]
ostatní plocha	741/7	9	8 980,00	80 820,-
ostatní plocha	741/2	1 145	8 980,00	10 282 100,-
zastavěná plocha a nádvoří	740/3	343	8 980,00	3 080 140,-
zahrada	740/2	72	8 980,00	646 560,-
zahrada	740/1	311	8 980,00	2 792 780,-
Cenová mapa - celkem		1 880		16 882 400,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **16 882 400,- Kč**

3. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	16 882 400,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 880,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 347 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	87 555,00

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **87 555,- Kč**

4. Právo věcného břemene sloužící ve prospěch nemovitosti

Právo sloužící ve prospěch nemovitosti:

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem průchodu a průjezdu povinnost k pozemku p.č. 743/4, oprávnění pro pozemek p.č. 740/1, 740/2, 740/3, 741/2, 741/7 podle smlouvy ze dne 19.03.2013.

Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, uživatele práva věcného břemene, co získal.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí **= 10 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	819,08 m ²
Obestavěný prostor:	2 893,24 m ³
Zastavěná plocha:	343,00 m ²
Plocha pozemku:	1 880,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z

jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 554 m2, pozemek 717 m2
Lokalita:	Nad koupadly, Praha 4 - Lhotka
Popis:	Exkluzivně si vám dovoluujeme nabídnout prodej rodinného domu s praktickou dispozicí, umístěný v klidné části Prahy 4 – Lhotka. V suterénu, který je ze dvou třetin pod úrovní terénu a má rozlohu 190 m2, nalezneme garážové stání pro dvě malá, nebo jedno velké auto. Parkování je možné též na pozemku před domem. V suterénu se dále nachází tělocvična, prádelna, technická místnost, sklípek, sprchy a WC. Skvělé místo pro privátní wellness, nebo posilovnu. Suterén splňuje veškeré požadavky vč. hygienických pro podnikání (masáže, cvičení, kosmetika...atd). Ideální možnost tyto prostory pronajmout a tím si například snížit splátky na hypotéku. V přízemí je ze zádveří vstup na krásnou zahradu o ploše 500 m2 vhodnou k posezení, grilování, nebo pro vyžití vašich ratolestí. Obývací pokoj, kuchyňský kout, dvě ložnice, pracovna, koupelna a WC, to vše na ploše 190 m2, se nachází v přízemí a poskytuje dostatek prostoru a dokonalou pohodu. V prvním patře, do kterého se dostanete po točitém schodišti, naleznete obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnici, pokoj pro hosty, komoru, koupelnu a WC. První patro má rozlohu 160 m2. Kávu si můžete dopřát na terase s výhledem do klidné ulice. Terasa má kruhový půdorys o ploše 10 m2. V podkroví, kam vás navede dřevěné točité schodiště, se nachází ještě jedna místnost o rozloze 14 m2, vhodná jako pokoj pro vašeho teenagera, nebo jako samostatná pracovna. Nemovitost nabízí spoustu úložného prostoru a svojí dispozicí i dostatek soukromí a soběstačnosti v každém patře. Vytápění zajišťuje plynový kotel značky Buderus. Atraktivní poloha nemovitosti zaručuje klidné bydlení s veškerou občanskou vybaveností v dosahu a zároveň skvělou dopravní obslužnost. Autobus k metru Kačero, nebo na tramvaj do Braníku, či Modřan. Autem jste během chvilky na Dálnici D1, nebo na dálnici směr Písek. V okolí naleznete koupaliště Lhotka s křišťálově čistou vodou v místním biotopu. Pár kroků od domu je základní škola, ZUŠ nebo sportovní centrum, v pohodlném dosahu je také supermarket, pošta i lékárna, několik kaváren a restaurací. Energetický štítek není v současné době k dispozici, proto je nemovitost zařazena do třídy G. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým vám rádi pomůžeme. Doporučujeme.
Pozemek:	717,00 m ²
Užitná plocha:	554,00 m ²
Zastavěná plocha:	213,00 m ²

Použité koeficienty:

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

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
25 900 000	554,00	46 751	1,05	49 089

Název: Prodej vily 500 m2, pozemek 683 m2**Lokalita:** Darwinova, Praha 4 - Modřany

Popis: Prodáme rodinný dům se dvěma samostatnými byty 4+KK o dvou nadzemních podlažích, celý podsklepený. Půdní prostor umožňuje vestavbu dalšího bytu. Dům zděný, zateplený, částečně rekonstruovaný. Napojení na elektřinu (silnoproud, slaboproud), plyn, vodu, kanalizaci, WiFi. Etážové plynové vytápění kombinované s ohřevem teplé vody.

Pozemek: 683,00 m²**Užitná plocha:** 500,00 m²**Zastavěná plocha:** 164,00 m²**Použité koeficienty:**

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

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
29 700 000	500,00	59 400	0,81	48 114

Název: Prodej rodinného domu 598 m2, pozemek 1 197 m2**Lokalita:** Praha 4 - Braník

Popis: Nabízíme prodej exkluzivní čtyřpodlažní podsklepené vily s terasou a zimní zahradou, obklopené prostornou zahradou s altánem. Vila byla postavena v roce 2008 podle individuální architektonické studie, pro majitele osobně (postupně dokončeno 2012). Vila se nachází v klidné části oblíbené městské čtvrti Praha 4 - Braník. Dům má dispozici 7+1 ve čtyřech nadzemních podlažích a užitnou plochu 550 m² (včetně krásné obytné zimní zahrady) + terasa 48 m² ve 2. NP. Celé 1. NP slouží jako luxusní relaxační zóna se saunou, krbem, vířivkou a posilovnou. Ostatní patra jsou obytná a korunuje je velkorysá pracovna v podkroví (Výška stropů 4,5m). Na zahradě je pak v horní části dřevěný zahradní altán s kuchyní a výhledem do okolí. Pozemek je svažitý a čítá 1.197 m², je automaticky uměle zavlažován a

zahrada s keři a rostlinami je navržena tak, aby vyžadovala co nejmenší úsilí k její údržbě. U vily je také prostorná garáž 38 m² pro dva vozy a přiléhá k ní sklad 21 m². Vila má masivní betonové základy. Horní patra jsou vystavěná z pálených cihel; střecha je zateplená, 40 cm přírodní vata. Výška stropů 3 - 3,30 m, v podkroví 4,5 m do krovů. Výhledy z většiny oken domu vedou do pěstěné zahrady a do okolí až na druhou stranu Vltavy, na Barrandov. Vila má vysoký standard stavby i vybavení. Betonové základy, mohutné opěrné zdi domu i zahrady, radonová izolace. Veškeré interiéry individuálně, z dubového masivu na míru. Je zde relax. zóna, krby, sauna, dubový nábytek, velkoplošná knihovna v podkroví. Dubová eurookna z masivu, izolační dvojskla. Dubový masiv také: podlahy, schody, dveře, zárubně, vest. skříně. Italská velkoformátová dlažba, italská a španělská keramika – v dekoru mramor. Vytápění: plynová kotelná, kotel Junkers, podlahové vytápění pod dlažbami, radiátory s designovým krytím z masivu; 4 okruhy podlahového vytápění se samostatnou regulací – 4 čidla. Dům má zimní zahradu se vstupem na terasu a do pěstěné, již. orientované zahrady s dřevěným altánem, venkovní zahradní schody z betonu s obkladem z mrazuvzdorné keramiky, protiskluz. Zahrada osazena okrasnými dřevinami; automatické zavlažování. V domě je španělské osvětlení na míru, krby: na dřevo (obývací hala) a elektrický (relaxační zóna). Na stěnách italské kvalitní tapety, štuky v dekoru travertinu (stěna, strop, dekorativní prvky). Dům je zabezpečen zabezpečovacím zařízením Jablotron napojeným na PCO. Další informace rádi poskytneme v naší kanceláři.

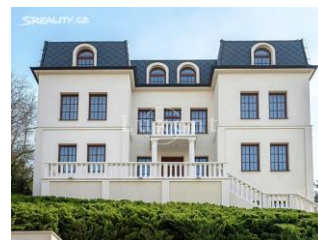
Pozemek: 1 197,00 m²

Užitná plocha: 598,00 m²

Zastavěná plocha: 193,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
49 980 000	598,00	83 579	0,62	51 819

Minimální jednotková porovnávací cena	48 114 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 674 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 819 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	49 674 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	819,08 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	40 686 980 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	16 249 630,60 Kč
2. Pozemky	16 882 400,- Kč
3. Trvalé porosty	87 555,- Kč
4. Právo věcného břemene sloužící ve prospěch nemovitosti	10 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: **33 229 585,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **33 229 590,- Kč**

slovy: Třicetřímilionůdvěstědvacetdevětisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**33 229 590 Kč**

slovy: Třicetřímilionůdvěstědvacetdevětisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům 40 686 979,90 Kč

Porovnávací hodnota	40 686 980 Kč
---------------------	---------------

Obvyklá cena**40 686 980 Kč**

slovy: Čtyřicetmilionůšestsetosmdesátšesttisícdevětsetosmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi

obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č 740/1, 740/2, 740/3, součástí je stavba: Hodkovičky, č.p. 537, rod. dům, pozemku p.č. 741/2, 741/7, zapsaných na LV číslo 1879, katastrální území Hodkovičky, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství.
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Příslušenství nemovitých věcí: venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata, vrátka a pergola.

Práva a závady s nemovitými věcmi spojené:

Právo - věcné břemeno chůze a jízdy za účelem průchodu a průjezdu povinnost k pozemku p.č. 743/4, oprávnění pro pozemek p.č. 740/1, 740/2, 740/3, 741/2, 741/7 podle smlouvy ze dne 19.03.2013 - oceněno částkou 10 000 Kč. Toto právo neovlivňuje cenu obvyklou.

Závady nejsou.

Závady, které prodejem z dražby nezaniknou - nejsou.

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich částí, jedná o kulturní památku.

OBVYKLÁ CENA

40 686 980 Kč

slovy: Čtyřicetmilionůšestsetosmdesátšesttisícdevětsetosmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Oznámení prohlídky	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5561/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5561/2023 evidence posudků.

V Hranicích 09.01.2023

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5561/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Oznámení prohlídky	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2022 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003 EX 98/22 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 727857 Hodkovičky List vlastnictví: 1879

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kraftová Vladimíra Mgr., Klánova 537/64, Hodkovičky, 14700 Praha 4	775919/0560	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
740/1	311	zahrada		zemědělský půdní fond
740/2	72	zahrada		zemědělský půdní fond
740/3	343	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hodkovičky, č.p. 537, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 740/3				
741/2	1145	ostatní plocha	zeleň	
741/7	9	ostatní plocha	zeleň	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
za účelem průchodu a průjezdu
v rozsahu GP č. 1163-045/2012, dle čl. 2 smlouvy
Oprávnění pro
Parcela: 740/1, Parcela: 740/2, Parcela: 740/3, Parcela: 741/2, Parcela: 741/7
Povinnost k
Parcela: 743/4
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.03.2013.
V-12712/2013-101
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní
pohledávky ve výši 30 569 177 CZK a příslušenství
budoucí pohledávky do výše 30 569 177 CZK vzniklé do 25.01.2046
Oprávnění pro
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242
Povinnost k
Parcela: 740/1, Parcela: 740/2, Parcela: 740/3, Parcela: 741/2, Parcela: 741/7
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2021_CZ_00255018_ZS_1
ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 12:39:58. Zápis
proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Praha
V-12886/2021-101

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

prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2022 07:55:02

Typ vztahu

Pořadí k 18.02.2021 12:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2021_CZ_00255018_ZS_1
ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 12:39:58. Zápis
proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Praha

V-12886/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2021_CZ_00255018_ZS_1
ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 12:39:58. Zápis
proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Praha

V-12886/2021-101

- o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-12886/2021-101

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: 740/1, Parcela: 740/2, Parcela: 740/3, Parcela: 741/2, Parcela: 741/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2021_CZ_00255018_ZS_1
ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 12:39:58. Zápis
proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Praha

V-12886/2021-101

Pořadí k 18.02.2021 12:39

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Kraft Daniel, nar. 23.01.1978

Povinnost k

Parcela: 740/1, Parcela: 740/2, Parcela: 740/3, Parcela: 741/2, Parcela: 741/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-98/2022 20 ze dne 12.10.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 15:29:44. Zápis proveden dne
20.10.2022.

Z-41789/2022-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2012.

V-56402/2012-101

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

prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2022 07:55:02

Listina

Pro: Kraftová Vladimíra Mgr., Klánova 537/64, Hodkovičky, 14700 Praha 4 RČ/IČO: 775919/0560

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 05.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 10:45:06. Zápis proveden dne 05.08.2022.

V-42283/2022-101

Pro: Kraftová Vladimíra Mgr., Klánova 537/64, Hodkovičky, 14700
Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
740/1	22614	311
740/2	22614	72

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.

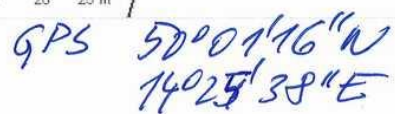
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.11.2022 08:17:34

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

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 3

LV 7879





Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: qmhy8q

Pan
Daniel Kraft
za účasti manželky
Mgr. Vladimíry Kraftové
Klánova 537/64
147 00 Praha 4 - Hodkovičky

Hranice dne 29.11.2022

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 003 EX 98/22-35

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí v SJM povinného, zapsaných na LV číslo 1879, k.ú. Hodkovičky.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám tímto o poskytnutí potřebné součinnosti.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne **16.12.2022 v 10.00 hod** se srazem na místě samém, na adrese: Praha 4, Klánova č.p. 537/64.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete v den prohlídky poštou na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček**

Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2022.11.29
13:29:52 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí: právní zástupce oprávněného datovou schránkou

Zdeněk VAŠÍČEK
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČ: 72058171, DIČ: CZ640220231
www.posudeknemovitosti.cz

ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

P.Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT
ADRESA ADRESÁTA
KONTAKTY, POZNÁMKA

1 RR517634575CZ R Kraftová Vladimíra
231 Klánova 537/64, 14700 Hodkovičky

2 RR517634584CZ R Kraft Daniel
231 Klánova 537/64, 14700 Hodkovičky



SLUŽBY
KÓD

DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HO
EK,DE	0.00 52.0
	0.00 2.0
	0.009 50.0
	50.0
EK,DE	0.00 52.0
	0.00 2.0
	0.009 50.0
	50.0

753 61 Hranice 4

2(2R)

29.11.2022 108494

Celkem:

2(2R)

1 38

Cena služby: 104.00Kč

Sleva ZK: 4.00Kč

K úhradě: 100.00Kč

Celkem zásilek:2

Placeno v hotovosti: 100.00Kč

Handwritten notes and stamps on the bottom left of the document, including a date stamp "29.11.2022" and some illegible text.



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Prohlídka nemovité věci - na vědomí
ID zprávy: 1110150254
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 29. 11. 2022 v 13:22:54

Adresát: Tomáš Mach - JUDr. Tomáš Mach, advokát, Viktora Huga 377/4, 15000
Praha 5, CZ
ID schránky: 79dvnfe
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

003 EX 98 22 35 Dopis prohlídka Praha Klanova Kraftova
p.pdf (201,08 kB)

Události zprávy:

29. 11. 2022 v 13:22:54 EV0: Datová zpráva byla podána.
29. 11. 2022 v 13:22:54 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Zdeněk VAŠÍČEK
Toplická 232, 753 01 HRANICE
IČ: 42058171, DIČ: CZ6402292314
www.posudeknemovitosti.cz



61 Hranice 4

RR517634575CZ 52.00
29.11.22 231 415 0.009kg
EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

10/12
PANI
Mgr. VLADIMÍRA KRAFTOVÁ
KLÁNOVA 537/64
147 00 PRAHA 4 - HOŠKOVICKÝ

Zdeněk VAŠÍČEK
Toplická 232, 753 01 HRANICE
IČ: 42058171, DIČ: CZ6402292314
www.posudeknemovitosti.cz



61 Hranice 4

RR517634584CZ 52.00
29.11.22 231 479 0.009kg
EK,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

7/12
PANI
JANIEA KRAFT
KLÁNOVA 537/64
147 00 PRAHA 4 - HOŠKOVICKÝ