

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 088742/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1229/307 Hlubočepy pro exekuční řízení č.j. 206 EX 3971/22.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 4, Mgr. Jan Škarpa, soudní exekutor
Adresa:	Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA

6 480 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.12.2024

Vyhotoveno: V Praze 19.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1229/307 (byt) v budově Hlubočepy č.p. 1229 (bytový dům, LV 10064) na pozemku parc. č. 1798/415 (LV 10064) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1798/415 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 492/39939 v kat. území Hlubočepy, obec Praha, část obce Hlubočepy, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10138,

- podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví s oprávněním pro jednotku č. 1229/307 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/454 a parc. č. 1798/455,

- podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví s oprávněním pro jednotku č. 1229/307 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/420, parc. č. 1798/437, parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/440, parc. č. 1798/449, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/481, parc. č. 1798/482, parc. č. 1798/483, parc. č. 1798/484, parc. č. 1798/485, parc. č. 1798/486, parc. č. 1798/487, parc. č. 1798/494, parc. č. 1798/495, parc. č. 1798/496, parc. č. 1798/497, parc. č. 1798/498, parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/500, parc. č. 1798/501, parc. č. 1798/502, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/504, parc. č. 1798/505, parc. č. 1798/507, parc. č. 1798/508, parc. č. 1798/6.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.12.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Škarpy o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.11.2024 pod č.j. 206 EX 3971/22-91.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.12.2024.

- list vlastnictví č. 10138 ze dne 12.11.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 10093 ze dne 12.11.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 10097 ze dne 12.11.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 15.11.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 15.11.2024.
- kopie prohlášení vlastníka.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14940/2024-101. Podání k okamžiku 14.3.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-62026/2024-101. Podání k okamžiku 23.10.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-38611/2024-101. Podání k okamžiku 2.7.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-30621/2024-101. Podání k okamžiku 28.5.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Hlubočepy
Adresa nemovité věci: Hugo Haase 1229/3, 152 00 Hlubočepy

Místopis

Městská část Hlubočepy se nachází v jihozápadní části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní části města Praha v části Hlubočepy v ulici Hugo Haase č.p./č.o. 1229/3 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Pražská čtvrť“ se nachází cca 320 m od oceňované nemovité věci. Zastávka tramvaje „Náměstí Olgy Scheinpflugové“ se nachází cca 220 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha-Holyně“ se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1798/506 FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 11000 Praha 1
parc. č. 1798/287 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 7 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 66 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1229/307 se nachází v budově č.p. 1229 ve 3. NP a její dispozice je 1+kk. Jednotka sestává z obývacího pokoje + kk, chodby, komory a koupelny + WC. Okna bytu jsou plastová s dvojsklem. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné. Orientace hlavních místností je na západní světovou stranu. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt je v dobrém stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

obývací pokoj + kk	35,8 m ²
chodba	4,8 m ²
koupelna	5,5 m ²
komora	3,1 m ²
celkem	49,2 m²

K bytu patří balkon (4,2 m²). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 49,2 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. 1798/418 stojí bytový dům s č.p. 1229. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 285 m². Pozemky parc. č. 1798/454, parc. č. 1798/455, parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/420, parc. č. 1798/437, parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/440, parc. č. 1798/449, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/481, parc. č. 1798/482, parc. č. 1798/483, parc. č. 1798/484, parc. č. 1798/485, parc. č. 1798/486, parc. č. 1798/487, parc. č. 1798/494, parc. č. 1798/495, parc. č. 1798/496, parc. č. 1798/497, parc. č. 1798/498, parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/500, parc. č. 1798/501, parc. č. 1798/502, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/504, parc. č. 1798/505, parc. č. 1798/507, parc. č. 1798/508, parc. č. 1798/6 navazují na výše zmíněný stavební pozemek a tvoří s ním jeden celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1798/287 ve vlastnickém právu hlavního města Praha a dále pak přes pozemek parc. č. 1798/453 ve vlastnickém právu společnosti FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 10.12.2024 za účasti vykonavatele a zámečnicka. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejné komunikační sítě blíže specifikováno v čl. II. a příl. smlouvy pro Planet A, a.s. s povinností k jednotce č. 1229/307.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav technologického zařízení předávací stanice a rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle čl. 3.,3.2. smlouvy pro Veolia Energie Praha, a.s. s povinností k jednotce č. 1229/307.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabel. vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby dle GP č. 2182-6/2013 a článku III.smlouvy pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 1798/454.

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost užívacího práva, blíže specifikováno v čl. II. smlouvy pro pozemek parc. č. 1798/6 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/507.

Věcné břemeno (podle listiny) strpět vedení a provoz přípojky 22 kV a rozvodů 1 kV po dobu 30 let pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabel. vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby dle GP č. 2182-6/2013 a článku III.smlouvy pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/482, parc. č. 1798/483, parc. č. 1798/495, parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) právo zřizovat a provozovat nadzemní a podzemní vedení VKS a oprávnění vstupu a vjezdu se zřízením, provozem a úpravami vedení veřejné telekomunikační sítě dle čl. II. smlouvy a GP č.2184-6/2013 pro Planet A, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/482 a parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění vodního díla a právo vstupu a vjezdu na pozemek za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2187-6/2013 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA s povinností k pozemku parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení dle čl. II. smlouvy a gpl.č. 2183-6/2013 ro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/420, parc. č. 1798/437, parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/440, parc. č. 1798/449, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/508.

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost užívacího práva, bližší specifikováno v čl. II. smlouvy pro pozemky Parcela: 1798/21, Parcela: 1798/514, Parcela: 1798/517, Parcela: 1798/519, Parcela: 1798/520, Parcela: 1798/550, Parcela: 1798/551, Parcela: 1798/582, Parcela: 1798/583, Parcela: 1798/584, Parcela: 1798/585, Parcela: 1798/586, Parcela: 1798/587, Parcela: 1798/588, Parcela: 1798/589, Parcela: 1798/590, Parcela: 1798/591, Parcela: 1798/592, Parcela: 1798/593, Parcela: 1798/594, Parcela: 1798/595, Parcela: 1798/596, Parcela: 1798/597, Parcela: 1798/598, Parcela: 1798/6, Parcela: 1798/600, Parcela: 1798/604, Parcela: 1798/608, Parcela: 1798/609, Parcela: 1798/612, Parcela: 1798/613, Parcela: 1798/622, Parcela: 1798/623, Parcela: 1798/624, Parcela: 1798/625, Parcela: 1798/626, Parcela: 1798/628, Parcela: 1798/629, Parcela: 1798/630, Parcela: 1798/631, Parcela: 1798/632, Parcela: 1798/633, Parcela: 1798/634, Parcela: 1798/636, Parcela: 1798/637, Parcela: 1798/638, Parcela: 1798/639, Parcela: 1798/640, Parcela: 1798/641, Parcela: 1798/643, Parcela: 1798/647, Parcela: 1798/648, Parcela: 1798/649, Parcela: 1798/650, Parcela: 1798/651, Parcela: 1798/652, Parcela: 1798/655, Parcela: 1798/656, Parcela: 1798/657, Parcela: 1798/658, Parcela: 1798/659, Parcela: 1798/660, Parcela: 1798/661, Parcela: 1798/665, Parcela: 1798/666, Parcela: 1798/667, Parcela: 1798/668, Parcela: 1798/669, Parcela: 1798/670, Parcela: 1798/672, Parcela: 1798/673, Parcela: 1798/674, Parcela: 1798/675, Parcela: 1798/676, Parcela: 1798/677, Parcela: 1798/678, Parcela: 1798/679, Parcela: 1798/769, Parcela: 1798/771, Parcela: 1798/772, Parcela: 1798/774, Parcela: 1798/776, Parcela: 1798/778, Parcela: 1798/779, Parcela: 1798/781, Parcela: 1798/782, Parcela: 1798/784, Parcela: 1798/785, Parcela: 1798/790, Parcela: 1798/791, Parcela: 1798/793, Parcela: 1798/794, Parcela: 1798/799, Parcela: 1798/801, Parcela: 1798/802, Parcela: 1798/810, Parcela: 1798/818, Parcela: 1798/839, Parcela: 1798/840, Parcela: 1798/841, Parcela: 1798/842, Parcela: 1798/843, Parcela: 1798/844, Parcela: 1798/845, Parcela: 1798/846, Parcela: 1798/847, Parcela: 1798/848, Parcela: 1798/849, Parcela: 1798/850, Parcela: 1798/851, Parcela: 1798/852, Parcela: 1798/853, Parcela: 1798/854, Parcela: 1798/855, Parcela: 1798/861, Parcela: 1798/862, Parcela: 1798/864, Parcela: 1798/865, Parcela: 1798/867, Parcela: 1798/868, Parcela: 1798/870, Parcela: 1798/871, Parcela: 1798/880 a pro jednotky Jednotka: 1263/10, Jednotka: 1263/101, Jednotka: 1263/102, Jednotka: 1263/103, Jednotka: 1263/104, Jednotka: 1263/105, Jednotka: 1263/106, Jednotka: 1263/107, Jednotka: 1263/108, Jednotka: 1263/109, Jednotka: 1263/11, Jednotka: 1263/110, Jednotka: 1263/111, Jednotka: 1263/112, Jednotka: 1263/113, Jednotka: 1263/114, Jednotka: 1263/115, Jednotka: 1263/116, Jednotka: 1263/12, Jednotka: 1263/13, Jednotka: 1263/14, Jednotka: 1263/15, Jednotka: 1263/16, Jednotka: 1263/17, Jednotka: 1263/20, Jednotka: 1263/201, Jednotka: 1263/202, Jednotka: 1263/203, Jednotka: 1263/204, Jednotka: 1263/205, Jednotka: 1263/206, Jednotka: 1263/207, Jednotka: 1263/208, Jednotka: 1263/209, Jednotka: 1263/21, Jednotka: 1263/210, Jednotka: 1263/211, Jednotka: 1263/212, Jednotka: 1263/213, Jednotka: 1263/214, Jednotka: 1263/215, Jednotka: 1263/216, Jednotka: 1263/22, Jednotka: 1263/23, Jednotka: 1263/24, Jednotka: 1263/25, Jednotka: 1263/26, Jednotka: 1263/27,

Jednotka: 1270/411, Jednotka: 1270/501, Jednotka: 1270/502, Jednotka: 1270/503, Jednotka: 1270/504, Jednotka: 1270/505, Jednotka: 1270/506, Jednotka: 1270/507, Jednotka: 1270/508, Jednotka: 1270/509, Jednotka: 1270/510, Jednotka: 1270/511, Jednotka: 1270/601, Jednotka: 1270/602, Jednotka: 1270/603, Jednotka: 1270/604, Jednotka: 1270/605, Jednotka: 1270/606, Jednotka: 1270/607 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/503 a parc. č. 1798/507.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, právo přístupu a příjezdu k němu dle čl. 3.,3.2. smlouvy, v rozsahu dle GP č. 2185-6/2013o Veolia Energie Praha, a.s. s povinností k pozemkům Parcela: 1798/452, Parcela: 1798/482, Parcela: 1798/484, Parcela: 1798/495, Parcela: 1798/496, Parcela: 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování nadzemního a podzemního vedení veřejné komunikační sítě s právem vstupu a vjezdu dle čl. 3 smlouvy a gpl.č. 2184-6/2013 pro Vodafone Czech Republic a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1798/49, parc. č.1798/482 a parc. č. 1798/6.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 46 do 54 m²,
- lokalita: okruh cca 600 m.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1229/307 Hlubočepy

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	49,20 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 1228/112 Hlubočepy				
Lokalita:	Hugo Haase 1228/1				
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hlubočepy v ulici Hugo Haase. Dům má 7 nadzemních podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha:	46,80 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
6 100 000	46,80	130 342	1,00	130 342	



Zdroj: realizovaný prodej z 14.3.2024 (V-14940/2024-101)

Název:	Byt č. 1228/306 Hlubočepy				
Lokalita:	Hugo Haase 1228/1				
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hlubočepy v ulici Hugo Haase. Dům má 7 nadzemních podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné v garáži. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
Užitná plocha:	49,30 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,90				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
7 800 000	49,30	158 215	0,90	142 394	



Zdroj: realizovaný prodej z 23.10.2024 (V-62026/2024-101)

Název:	Byt č. 1228/409 Hlubočepy			
Lokalita:	Hugo Haase 1228/1			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hlubočepy v ulici Hugo Haase. Dům má 7 nadzemních podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné v garáži. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	53,20 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,90	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 000 000	53,20	131 579	0,92	121 053



Zdroj: realizovaný prodej z
2.7.2024
(V-38611/2024-101)

Název:	Byt č. 1145/436 Hlubočepy			
Lokalita:	Werichova 1145/31			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Praha v části Hlubočepy v ulici Werichova. Dům má 7 nadzemních podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	46,20 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 150 000	46,20	133 117	1,00	133 117



Zdroj: realizovaný prodej z
28.5.2024
(V-30621/2024-101)

Minimální jednotková porovnávací cena	121 053 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	131 727 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	142 394 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	131 727 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 480 968 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

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

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

2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejné komunikační sítě blíže specifikováno v čl. II. a příl. smlouvy pro Planet A, a.s. s povinností k jednotce č. 1229/307.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav technologického zařízení předávací stanice a rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle čl. 3.,3.2. smlouvy pro Veolia Energie Praha, a.s. s povinností k jednotce č. 1229/307.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabel. vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby dle GP č. 2182-6/2013 a článku III.smlouvy pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 1798/454.

Věcné břemeno (podle listiny) strpět vedení a provoz přípojky 22 kV a rozvodů 1 kV po dobu 30 let pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění, provozování a užívání kabel. vedení, s právem vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu, obnovy, oprav a údržby dle GP č. 2182-6/2013 a článku III.smlouvy pro PREdistribuce, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/482, parc. č. 1798/483, parc. č. 1798/495, parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) právo zřizovat a provozovat nadzemní a podzemní vedení VKS a oprávnění vstupu a vjezdu se zřízením, provozem a úpravami vedení veřejné telekomunikační sítě dle čl. II. smlouvy a GP č.2184-6/2013 pro Planet A, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/482 a parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění vodního díla a právo vstupu a vjezdu na pozemek za účelem provádění údržby, oprav, rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 2187-6/2013 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA s povinností k pozemku parc. č. 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav sloupů a vedení veřejného osvětlení dle čl. II. smlouvy a gpl.č. 2183-6/2013 ro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/420, parc. č. 1798/437, parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/440, parc. č. 1798/449, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/508.

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost užívacího práva, blíže specifikováno v čl. II. smlouvy pro pozemky Parcela: 1798/21, Parcela: 1798/514, Parcela: 1798/517, Parcela: 1798/519, Parcela: 1798/520, Parcela: 1798/550, Parcela: 1798/551, Parcela: 1798/582, Parcela: 1798/583, Parcela: 1798/584, Parcela: 1798/585, Parcela: 1798/586, Parcela: 1798/587, Parcela: 1798/588, Parcela: 1798/589, Parcela: 1798/590, Parcela: 1798/591, Parcela: 1798/592, Parcela: 1798/593, Parcela: 1798/594, Parcela: 1798/595, Parcela: 1798/596, Parcela: 1798/597, Parcela: 1798/598, Parcela: 1798/6, Parcela: 1798/600, Parcela: 1798/604, Parcela: 1798/608, Parcela: 1798/609, Parcela: 1798/612, Parcela: 1798/613, Parcela: 1798/622, Parcela: 1798/623, Parcela: 1798/624, Parcela: 1798/625, Parcela: 1798/626, Parcela: 1798/628, Parcela: 1798/629, Parcela: 1798/630, Parcela: 1798/631, Parcela: 1798/632, Parcela: 1798/633, Parcela: 1798/634, Parcela: 1798/636, Parcela: 1798/637, Parcela: 1798/638, Parcela: 1798/639, Parcela: 1798/640, Parcela: 1798/641, Parcela: 1798/643, Parcela: 1798/647, Parcela: 1798/648, Parcela: 1798/649, Parcela: 1798/650, Parcela: 1798/651, Parcela: 1798/652, Parcela: 1798/655, Parcela: 1798/656, Parcela: 1798/657, Parcela: 1798/658, Parcela: 1798/659, Parcela: 1798/660, Parcela: 1798/661, Parcela: 1798/665, Parcela: 1798/666, Parcela: 1798/667, Parcela: 1798/668, Parcela: 1798/669, Parcela: 1798/670, Parcela: 1798/672, Parcela: 1798/673, Parcela: 1798/674, Parcela: 1798/675, Parcela: 1798/676, Parcela: 1798/677, Parcela: 1798/678, Parcela: 1798/679, Parcela: 1798/769, Parcela: 1798/771, Parcela:

[illegible]

Jednotka: 1266/602, Jednotka: 1266/603, Jednotka: 1266/604, Jednotka: 1266/605, Jednotka: 1266/606, Jednotka: 1266/607, Jednotka: 1266/608, Jednotka: 1266/609, Jednotka: 1266/610, Jednotka: 1266/611, Jednotka: 1266/612, Jednotka: 1266/701, Jednotka: 1266/702, Jednotka: 1266/703, Jednotka: 1266/704, Jednotka: 1266/705, Jednotka: 1266/706, Jednotka: 1270/10, Jednotka: 1270/101, Jednotka: 1270/102, Jednotka: 1270/103, Jednotka: 1270/104, Jednotka: 1270/105, Jednotka: 1270/106, Jednotka: 1270/107, Jednotka: 1270/108, Jednotka: 1270/109, Jednotka: 1270/11, Jednotka: 1270/110, Jednotka: 1270/111, Jednotka: 1270/12, Jednotka: 1270/13, Jednotka: 1270/14, Jednotka: 1270/15, Jednotka: 1270/16, Jednotka: 1270/17, Jednotka: 1270/18, Jednotka: 1270/19, Jednotka: 1270/20, Jednotka: 1270/201, Jednotka: 1270/202, Jednotka: 1270/203, Jednotka: 1270/204, Jednotka: 1270/205, Jednotka: 1270/206, Jednotka: 1270/207, Jednotka: 1270/208, Jednotka: 1270/209, Jednotka: 1270/21, Jednotka: 1270/210, Jednotka: 1270/211, Jednotka: 1270/22, Jednotka: 1270/23, Jednotka: 1270/24, Jednotka: 1270/25, Jednotka: 1270/26, Jednotka: 1270/27, Jednotka: 1270/28, Jednotka: 1270/29, Jednotka: 1270/30, Jednotka: 1270/301, Jednotka: 1270/302, Jednotka: 1270/303, Jednotka: 1270/304, Jednotka: 1270/305, Jednotka: 1270/306, Jednotka: 1270/307, Jednotka: 1270/308, Jednotka: 1270/309, Jednotka: 1270/31, Jednotka: 1270/310, Jednotka: 1270/311, Jednotka: 1270/32, Jednotka: 1270/33, Jednotka: 1270/401, Jednotka: 1270/402, Jednotka: 1270/403, Jednotka: 1270/404, Jednotka: 1270/405, Jednotka: 1270/406, Jednotka: 1270/407, Jednotka: 1270/408, Jednotka: 1270/409, Jednotka: 1270/410, Jednotka: 1270/411, Jednotka: 1270/501, Jednotka: 1270/502, Jednotka: 1270/503, Jednotka: 1270/504, Jednotka: 1270/505, Jednotka: 1270/506, Jednotka: 1270/507, Jednotka: 1270/508, Jednotka: 1270/509, Jednotka: 1270/510, Jednotka: 1270/511, Jednotka: 1270/601, Jednotka: 1270/602, Jednotka: 1270/603, Jednotka: 1270/604, Jednotka: 1270/605, Jednotka: 1270/606, Jednotka: 1270/607 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/503 a parc. č. 1798/507.

Věcné břemeno (podle listiny) umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení, právo přístupu a příjezdu k němu dle čl. 3.3.2. smlouvy, v rozsahu dle GP č. 2185-6/2013o Veolia Energie Praha, a.s. s povinností k pozemkům Parcela: 1798/452, Parcela: 1798/482, Parcela: 1798/484, Parcela: 1798/495, Parcela: 1798/496, Parcela: 1798/6.

Věcné břemeno (podle listiny) zřizování a provozování nadzemního a podzemního vedení veřejné komunikační sítě s právem vstupu a vjezdu dle čl. 3 smlouvy a gpl.č. 2184-6/2013 pro Vodafone Czech Republic a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1798/49, parc. č. 1798/482 a parc. č. 1798/6.

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

2.2. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost užívacího práva, blíže specifikováno v čl. II. smlouvy pro pozemek parc. č. 1798/6 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/507.

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**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1229/307 Hlubočepy

6 480 968,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno (podle listiny)

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

20 000,- Kč

Porovnávací hodnota

6 480 968 Kč

Věcné břemeno

20 000 Kč

Obvyklá cena

6 480 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč

Silné stránky

- novostavba z roku 2014,
- balkon,
- dostupnost MHD a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1229/307 (byt) v budově Hlubočepy č.p. 1229 (bytový dům, LV 10064) na pozemku parc. č. 1798/415 (LV 10064) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1798/415 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 492/39939 v kat. území Hlubočepy, obec Praha, část obce Hlubočepy, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10138,

- podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví s oprávněním pro jednotku č. 1229/307 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/454 a parc. č. 1798/455,

- podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví s oprávněním pro jednotku č. 1229/307 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/420, parc. č. 1798/437, parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/440, parc. č. 1798/449, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/481, parc. č. 1798/482, parc. č. 1798/483, parc. č. 1798/484, parc. č. 1798/485, parc. č. 1798/486, parc. č. 1798/487, parc. č. 1798/494, parc. č. 1798/495, parc. č. 1798/496, parc. č. 1798/497, parc. č. 1798/498, parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/500, parc. č. 1798/501, parc. č. 1798/502, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/504, parc. č. 1798/505, parc. č. 1798/507, parc. č. 1798/508, parc. č. 1798/6.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.480.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1229/307 (byt) v budově Hlubočepy č.p. 1229 (bytový dům, LV 10064) na pozemku parc. č. 1798/415 (LV 10064) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1798/415 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 492/39939 v kat. území Hlubočepy, obec Praha, část obce Hlubočepy, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 10138,

- podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví s oprávněním pro jednotku č. 1229/307 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/454 a parc. č. 1798/455,

- podílu na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví s oprávněním pro jednotku č. 1229/307 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/419, parc. č. 1798/420, parc. č. 1798/437, parc. č. 1798/438, parc. č. 1798/440, parc. č. 1798/449, parc. č. 1798/452, parc. č. 1798/481, parc. č. 1798/482, parc. č. 1798/483, parc. č. 1798/484, parc. č. 1798/485, parc. č. 1798/486, parc. č. 1798/487, parc. č. 1798/494, parc. č. 1798/495, parc. č. 1798/496, parc. č. 1798/497, parc. č. 1798/498, parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/500, parc. č. 1798/501, parc. č. 1798/502, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/504, parc. č. 1798/505, parc. č. 1798/507, parc. č. 1798/508, parc. č. 1798/6.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.480.000,- Kč**.

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

- Na nemovité věci váznou věcná břemena dle LV. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcných břemen přiměřenou zjištěným věcným břemenům a zároveň se domnívá, že tato práva výrazně neomezují prodat nemovitou věc v dražbě.

- Ve prospěch nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) služebnost užívacího práva, blíže specifikováno v čl. II. smlouvy pro pozemek parc. č. 1798/6 s povinností k pozemkům parc. č. 1798/499, parc. č. 1798/503, parc. č. 1798/507. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.480.000,- Kč**.

Obvyklá cena

6 480 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10138	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10093	27
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10097	61
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 088742/2024.

V Praze 19.12.2024

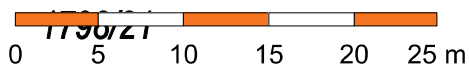
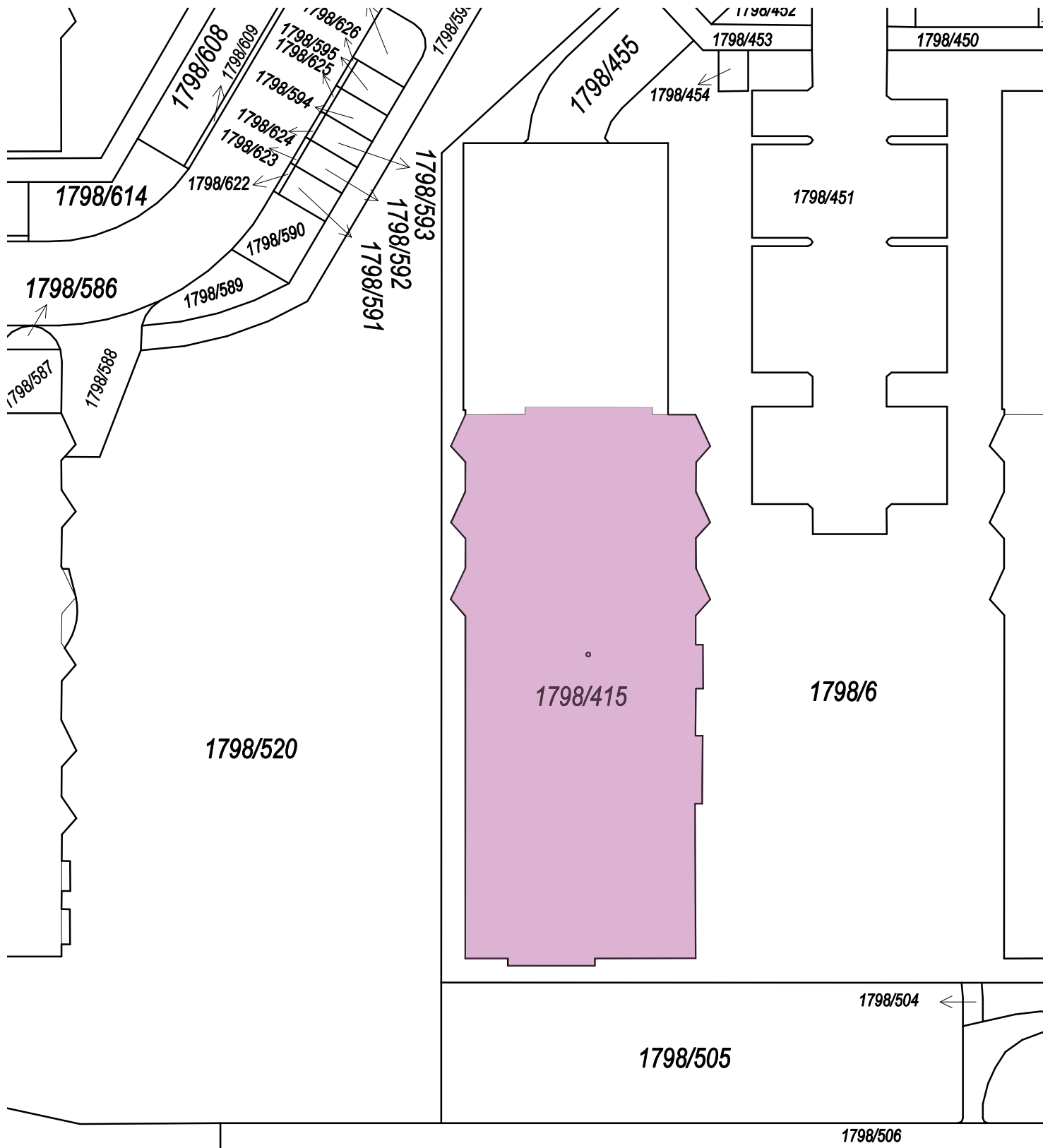
JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

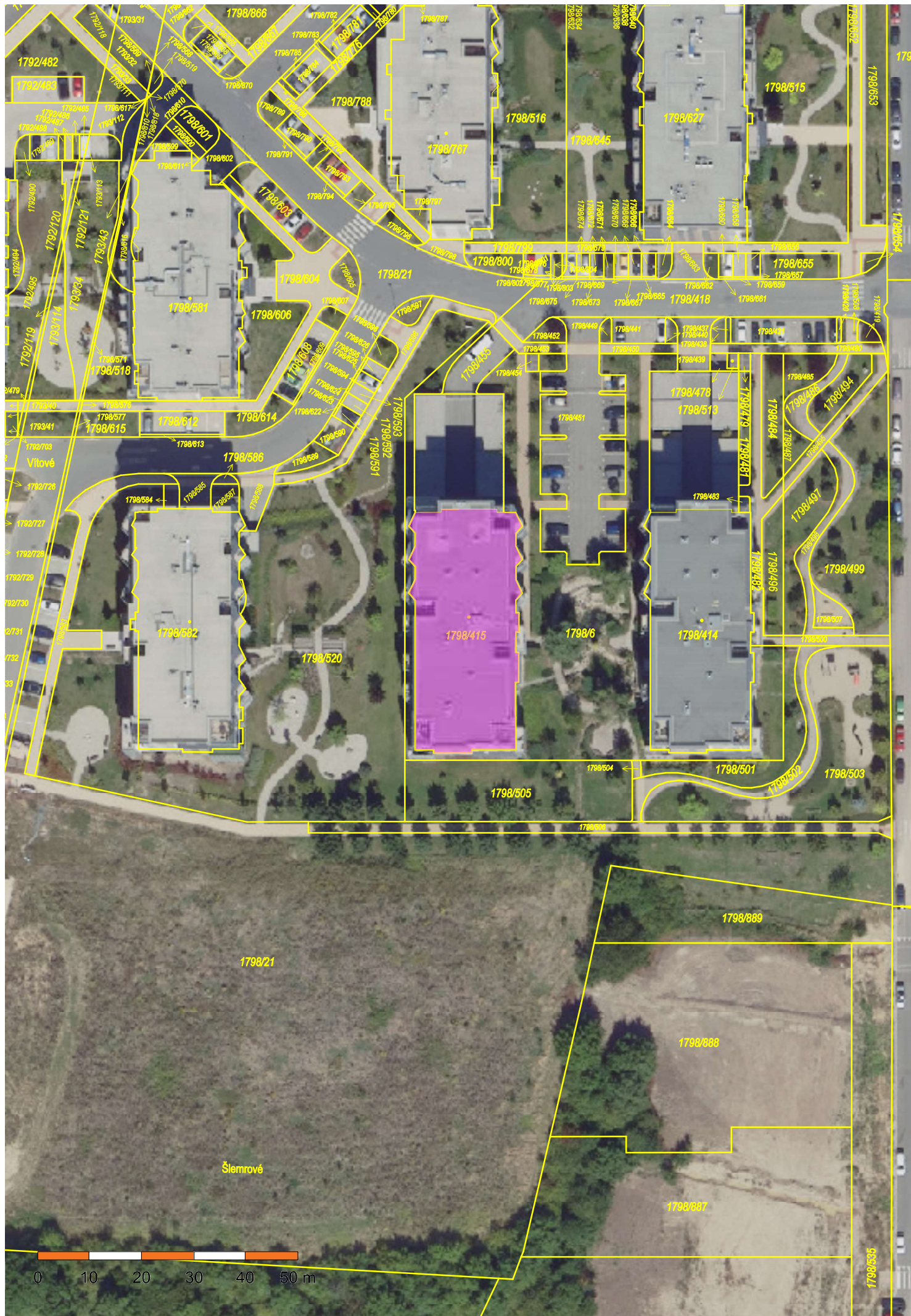
Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum: 2024.12.19
14:10:12 +01'00'

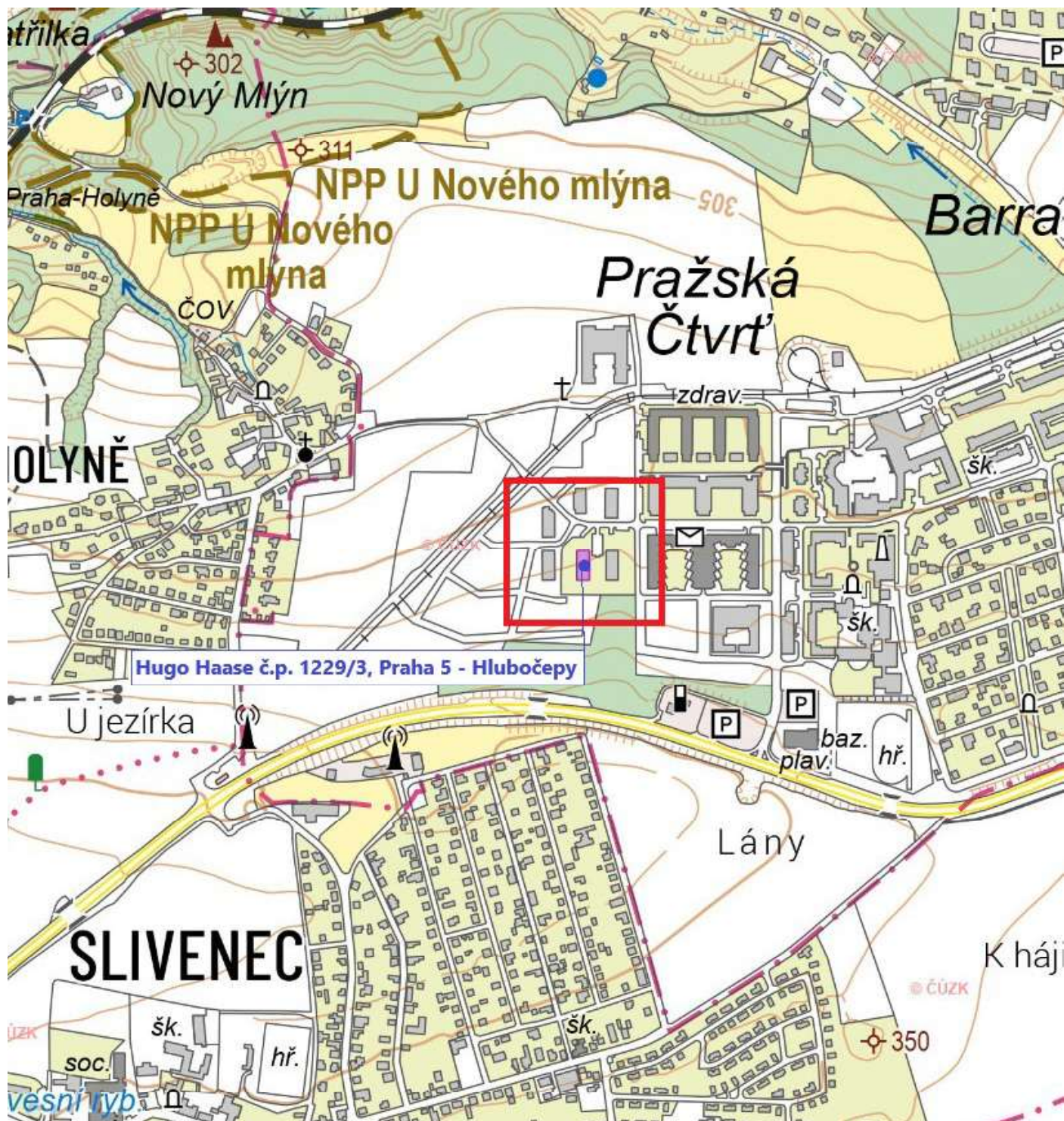


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

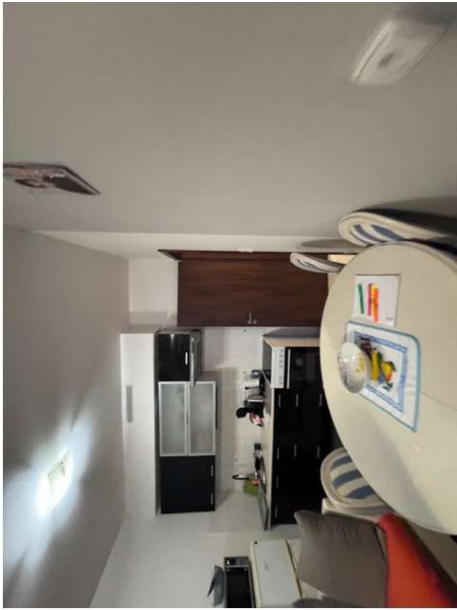
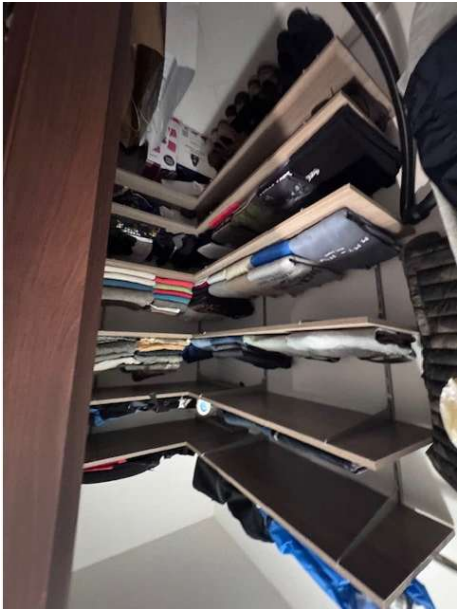
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město











KASKÁDY BARRANDOV V – BYTOVÝ DŮM B

SCHÉMA 3.NP – VYMEZENÍ ROZESTAV. JEDNOTEK A SPOL. ČÁSTÍ BUDOVY

Katastrální území : Hlubočepy

Číslo popisné : č.p.

Číslo parcelní : 1798/415

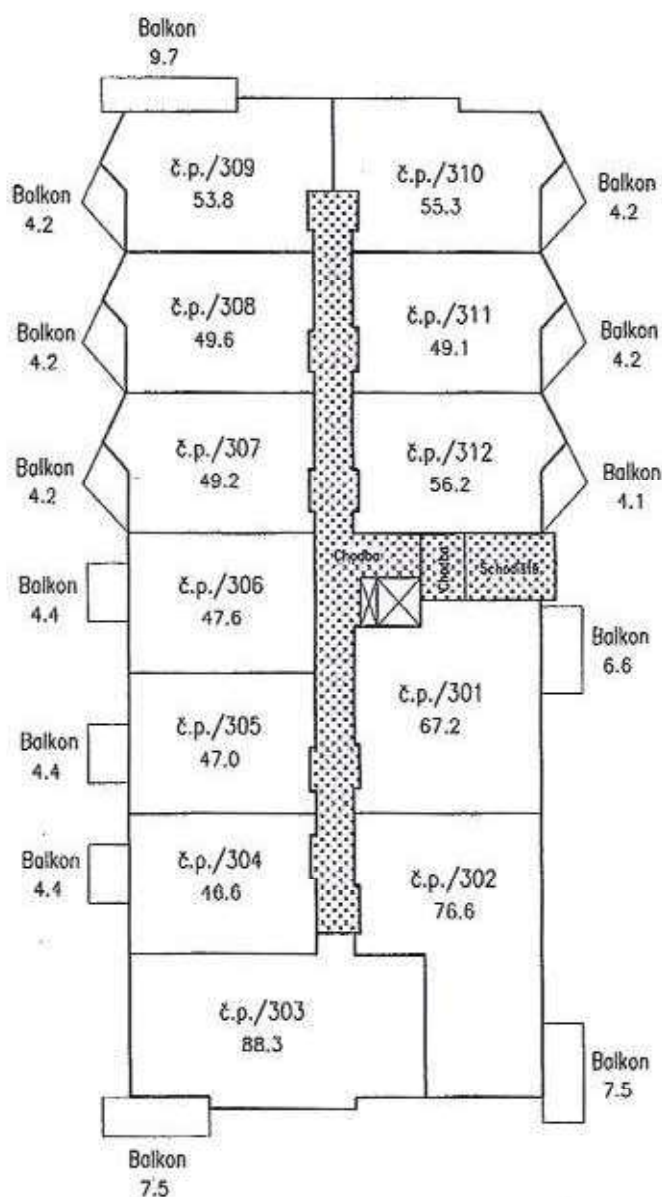
Vyhotovitel : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8

Vypracoval : K. Větrovcová

Dne : 10.10.2013

Č.zakázky : 00613j

- ☐ rozestavěné BYTOVÉ jednotky
- ☒ Společné části rozestavěné budovy společné všem vlastníkům



Podlahová plocha společných částí rozestavěné budovy společných všem vlastníkům: 512 m²

Podlahová plocha společných částí rozestavěné budovy společné pouze vlastníkům rozestavěných jednotek s právem parkování v nich : 1051 m²

Podlahová plocha společných částí rozestavěné budovy společné pouze vlastníkům BJ605, BJ606 a NBJ607 : 13 m²