

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 5924-259/2019

O ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.304/8, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 151 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p. 183 v Praze, místní část Bohnice, ulice Na Bendovce, včetně příslušenství a pozemku p.č.304/2, zahrada, o velikosti 237 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.19 pro k.ú.Bohnice



**Objednatel znaleckého posudku:**

IT credit, s.r.o., RČ/IČO: 26444437  
Pernerova 502/50  
186 00 Praha

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pro účely objednatele  
ocenění

**Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 09.10.2019 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

Počet stran: 32 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 09.10.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.304/8, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 151 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p. 183 v Praze, místní část Bohnice, ulice Na Bendovce, včetně příslušenství a pozemku p.č.304/2, zahrada, o velikosti 237 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.19 pro k.ú.Bohnice. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního posudku č.5607-214/2018, na žádost zadavatele bez nového MŠ.

## **2. Základní informace**

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům                        |
| Adresa předmětu ocenění: | Na Bendovce 183/51<br>181 00 Praha |
| LV:                      | 19                                 |
| Kraj:                    | Hlavní město Praha                 |
| Okres:                   | Hlavní město Praha                 |
| Obec:                    | Praha                              |
| Katastrální území:       | Bohnice                            |
| Počet obyvatel:          | 1 294 513                          |

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 13.2.2018 za přítomnosti znalce.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- LV č.19 pro k.ú.Bohnice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- ZP č.5430-37/2018
- ZP č.5607-214/2018

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Lukáš Valenta, Na Bendovce 183/51, 181 00 Praha 8, podíl: 1 / 2

Růžena Valentová, Na Bendovce 183/51, 181 00 Praha 8, podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

## **6. Dokumentace a skutečnost**

prohlídkou bylo zjištěno, že na pozemku p.č.,304/2 se nachází vedlejší stavba s garáží, která není zapsána na LV ani zakreslena v KM.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v posudku byly použity dle vnějšího stavebně technického provedení. Rozměry byly částečně změřeny a částečně převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je řadový krajní objekt rodinného domu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sklonitá s krytinou z osinkocementových šablon, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, v horším stavu. Okna jsou plastová, částečně dřevěná, vnitřní vybavení předpokládám standardní až podstandardní. Vytápění je zřejmě ústřední, plynový kotel. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, plyn a kanalizaci. Stáří domu s ohledem na stav odhaduji na nejméně 60-70 roků. Stav domu je zhoršený. V zahradě se nachází vedlejší stavba s garáží. S ohledem na horší stav a skutečnost, že tato stavba není zakreslena v KM, považuji její vliv na obvyklou cenu za nevýznamný.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

## **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

## **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### 1. Pozemky s rodinným domem

#### 1.1. Oceňované pozemky

#### 1.2. Rodinný dům

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka  | III       | 0,06                 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)  | III       | -0,01                |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej   | I         | -0,04                |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - větší převis poptávky nad nabídkou  | III       | 0,05                 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba   | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce  | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití   | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,536}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

## 1. Pozemky s rodinným domem

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,000$

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]          |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| zahrada                    | 304/2          | 237                      | 6 290,00                        | 1 490 730,-        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 304/8          | 151                      | 6 290,00                        | 949 790,-          |
| Cenová mapa - celkem       |                | 388                      |                                 | <b>2 440 520,-</b> |

### 1.2. Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha 8                             |
| Stáří stavby:                     | 66 let                              |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 6 038,- Kč/m <sup>3</sup>           |



## Zastavěné plochy a výšky podlaží

|           |                         |   |                       |
|-----------|-------------------------|---|-----------------------|
| 1.PP:     | 6,25*10,1               | = | 63,13 m <sup>2</sup>  |
| 1.NP:     | 63,13+1,8*7,16+4,46*5,5 | = | 100,55 m <sup>2</sup> |
| podkroví: |                         | = | 63,13 m <sup>2</sup>  |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | 63,13 m <sup>2</sup>  | 2,40 m            |
| 1.NP:         | 100,55 m <sup>2</sup> | 2,60 m            |
| podkroví:     | 63,13 m <sup>2</sup>  | 2,50 m            |

## Obestavěný prostor

|                              |                                    |   |                             |
|------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------|
| spodní stavba:               | 63,13*2,4                          | = | 151,51 m <sup>3</sup>       |
| vrchní stavba:               | (63,13+1,8*7,16)*4,27+4,46*5,5*2,6 | = | 388,37 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení:                  | (63,13+1,8*7,16)*3,74/2            | = | 142,15 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                    | = | <u>682,03 m<sup>3</sup></u> |

## Podlažnost:

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =      | 100,55 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =       | 226,81 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = | 2,26                  |

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou | III | typ C          |
| 1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový                        | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo    | III | 0,00           |

|   |     |      |
|---|-----|------|
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm  | II  | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2  | III | 0,02 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn<br>nebo propan butan                            | V   | 0,08 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové   | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení   | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení  | I   | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení  | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství<br>- vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> | III | 0,10 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup><br>celkem                           | II  | 0,00 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu  | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou –<br>(předpoklad provedení menších stavebních úprav)          | III | 0,85 |

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,680 = \mathbf{0,688}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,000}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 6\,038,- \text{ Kč/m}^3 * 0,688 = 4\,154,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 682,03 \text{ m}^3 * 4\,154,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,000 = 3\,003\,242,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,003\,242,99 \text{ Kč}}$$

## Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{2\,440\,520,- \text{ Kč}}$$

---


$$\text{Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem} = \mathbf{5\,443\,762,99 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| 1. Pozemky s rodinným domem | 5 443 763,- Kč   |
| 1.1. Oceňované pozemky      | 2 440 520,- Kč   |
| 1.2. Rodinný dům            | 3 003 243,- Kč   |
|                             | <hr/>            |
|                             | = 5 443 763,- Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **5 443 763,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **5 443 760,- Kč**

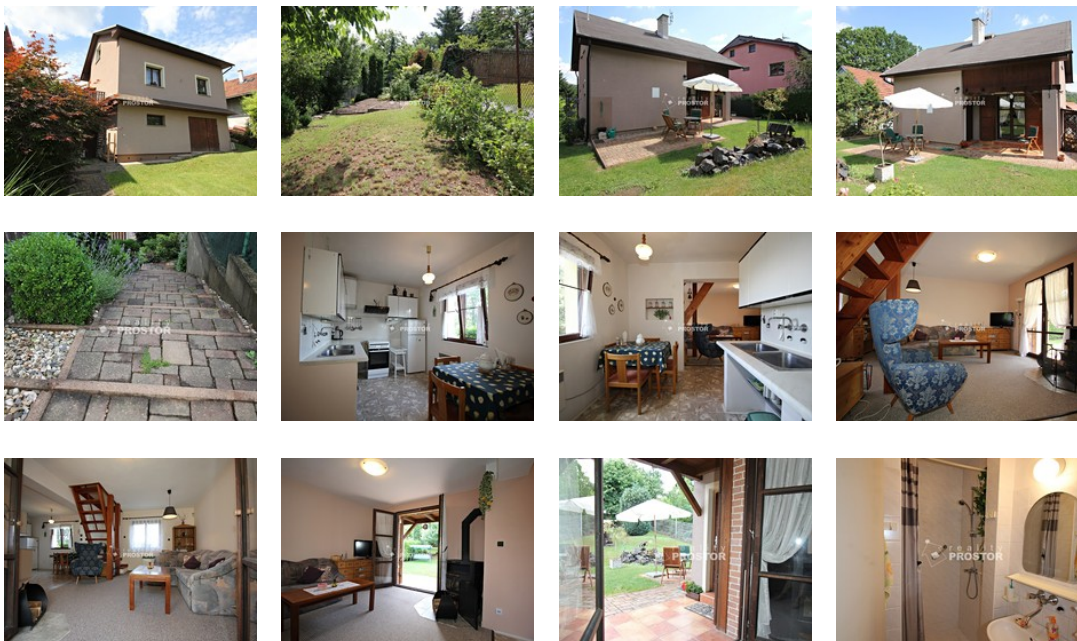
slovy: Pětmilionůčtyřistačtyřicettřítisícšedsmsetšedesát Kč

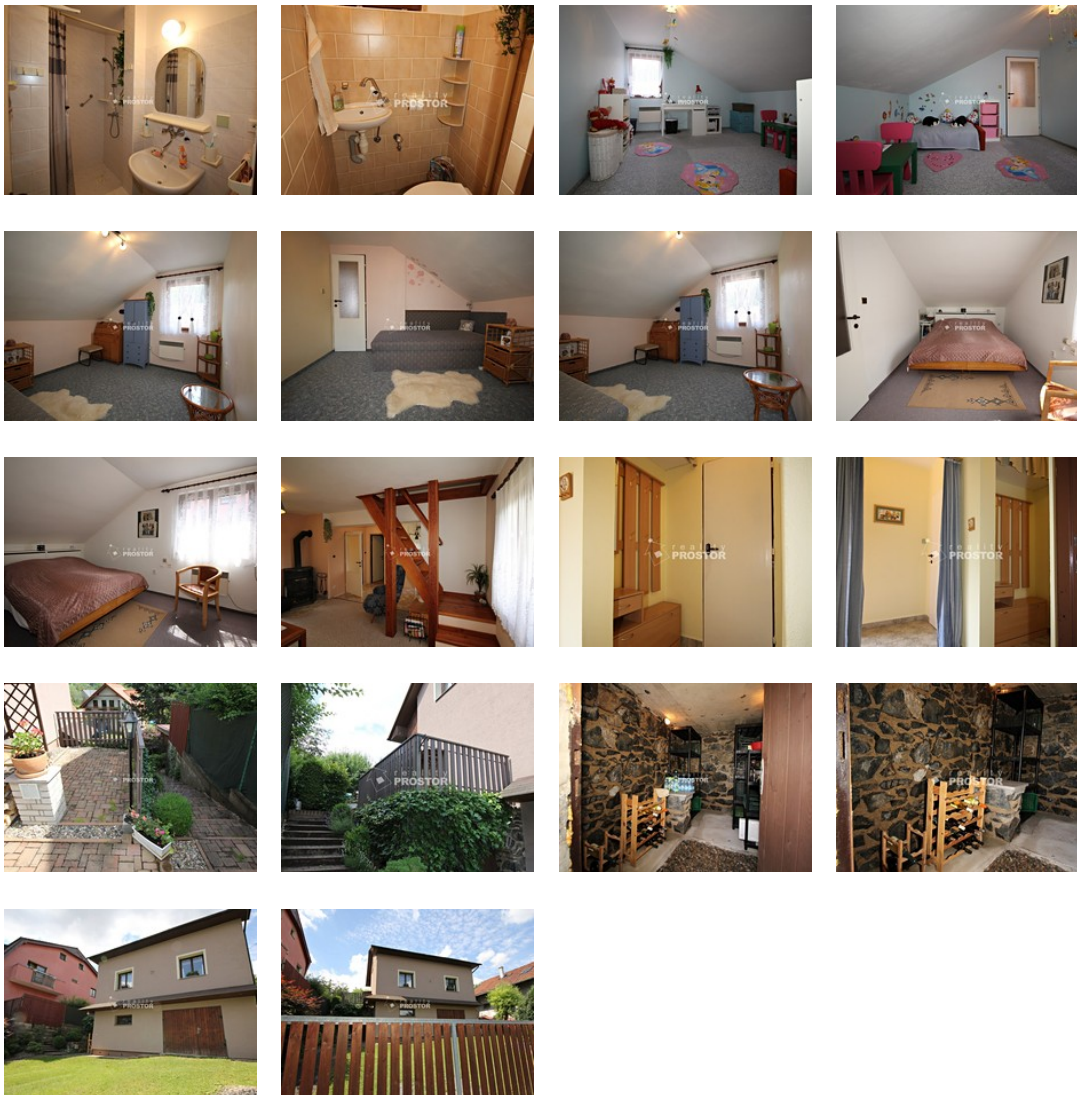
# Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

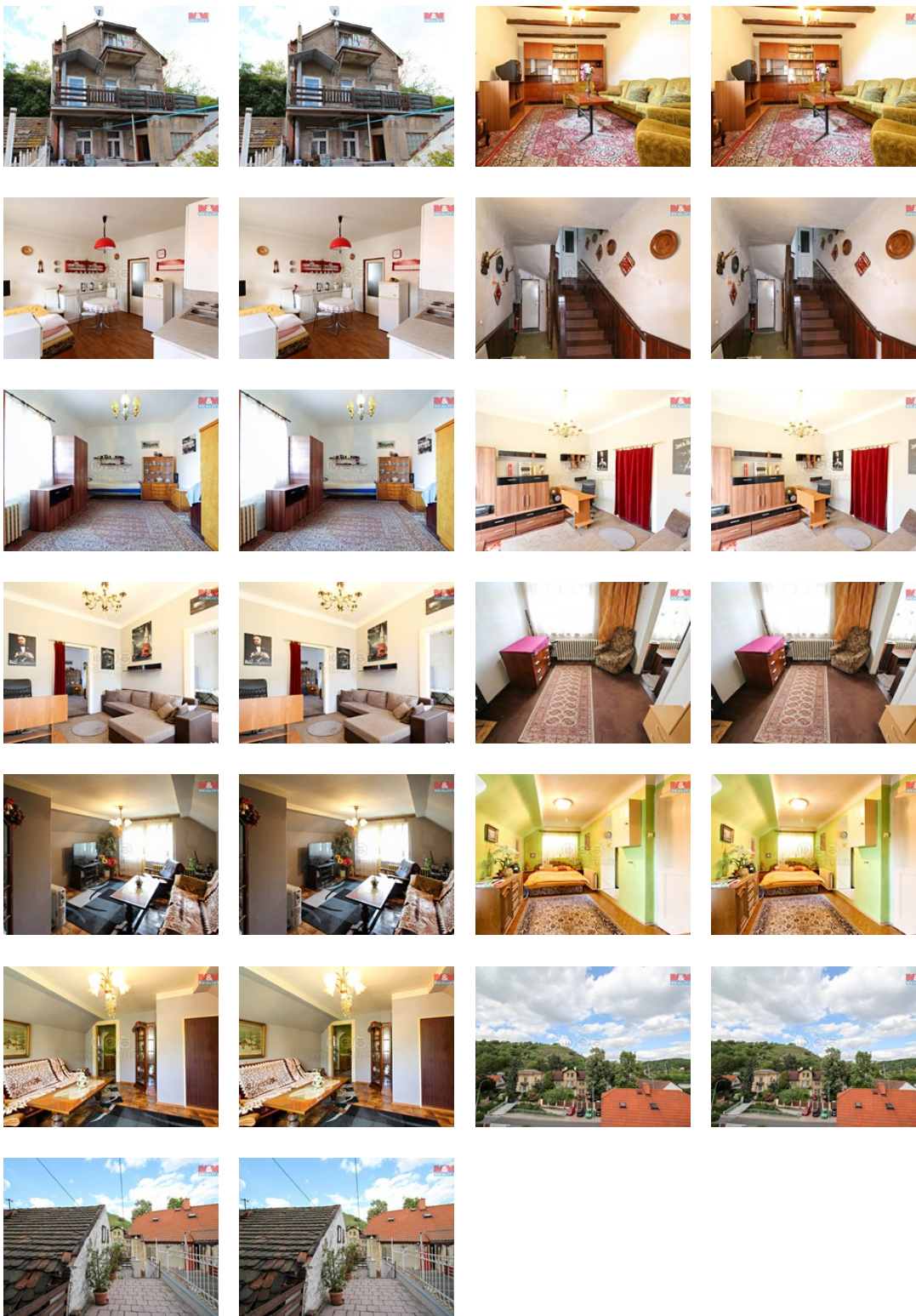
Zástavní právo smluvní, Zahájení exekuce a Exekuční příkazy k prodeji podílu o velikosti 1/2 nemovitosti jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.19 pro k.ú.Bohnice. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



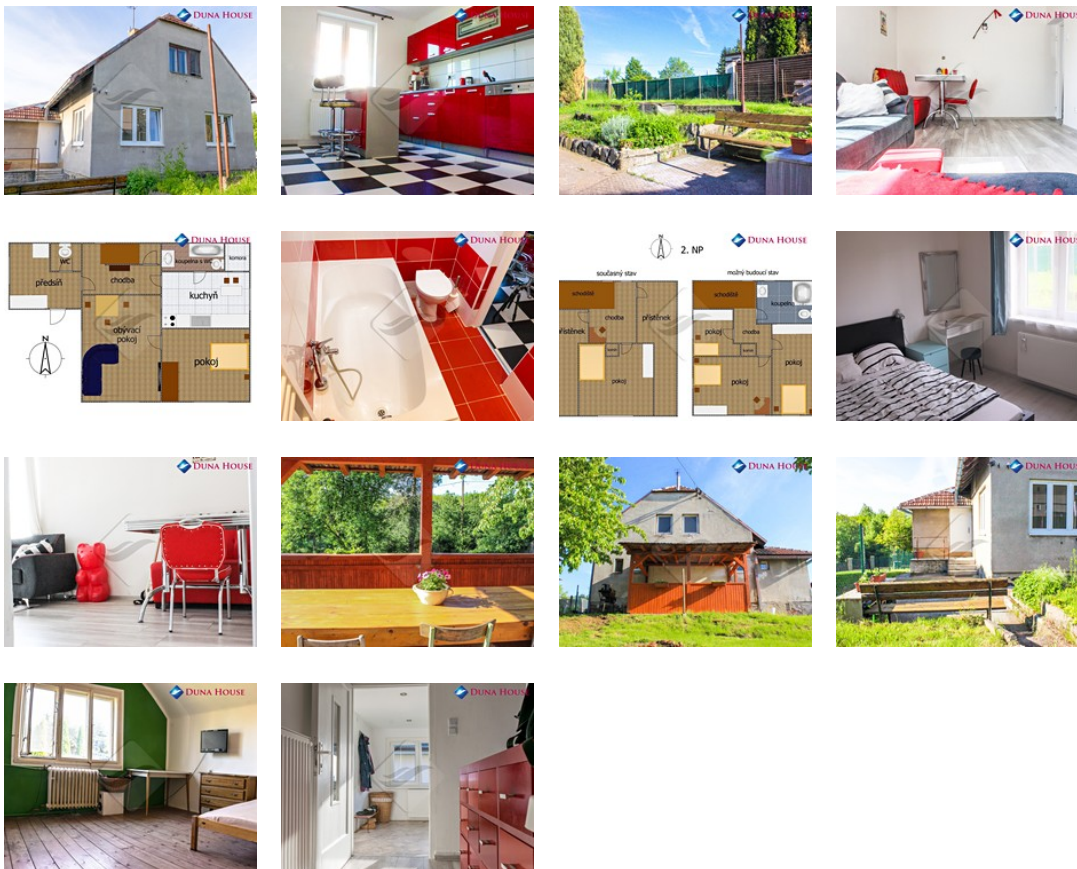


prodej velmi pěkného domu s dispozicí 4+kk, 120m<sup>2</sup>, na pozemku o velikosti 507m<sup>2</sup>, Ziby - Brnky, ul. Na Sadě. Dům v klidné a příjemné lokalitě se nachází na lezce svažitém pozemku o velikosti 507m<sup>2</sup>, se zastavěnou plochou 60m<sup>2</sup> a má k dispozici celkem 3 podlaží, přízemí domu tvoří technické zázemí, jako je garáž, dílna, spíž a vinný sklípek, 1. patro obývací pokoj s francouzskými dveřmi a vstupem na terasu, kuchyňským koutem, WC, koupelnou se sprchovým koutem, a vstup do přízemí. V podkroví domu se nacházejí 3 útulné ložnice se samostatným stupem a prostorem pro komoru nebo šatnu. Tato velmi zajímavá nemovitost se nachází v lokalitě původně určené k rodinné rekreaci, postupem času se tato lokalita stala místem hlavně pro trvalé bydlení s příjemným klidem, ale s kvalitní občanskou vybaveností a dostupností - příměstská autobusová doprava, směr Kobylisy, Ládví, a školní autobus a linka pro Lidl. Nemovitost je v KN zapsána jako stavba pro rodinnou rekreaci, není však komplikované trvalé bydlení. Dům je napojen na sítě jako je obecní voda, elektrina, a připojení na obecní tlakovou kanalizaci právě probíhá, mělo by být hotové do konce tohoto roku. Požadovaná cena 5.700.000,- Kč, tj.47.500,- Kč/m<sup>2</sup>. Korekce koeficientem zdroje 0,96, polohy 1,03, stavu a vybavení 0,95, velikosti pozemků 1,0. Jednotková cena po korekci 44.620,- Kč/m<sup>2</sup>.



třípodlažní rodinný dům o dispozici 6+2 v žádané lokalitě Prahy 6 - Dejvice v blízkosti Šáreckého údolí. V přízemí se nachází kuchyně, pokoj, technická místnost s toaletou, v 1. NP jsou 3 pokoje a koupelna s toaletou, balkon, ve 2. NP jsou 2 pokoje, kuchyňka, koupelna a balkon. Stavebními úpravami lze změnit dispozici domu, případně ho rozdělit na samostatné jednotky. Podlaží spojuje dřevěné schodiště. Vhodné udělat rekonstrukci koupelen. Dům je podsklepený. O vytápění se stará nový plynový kotel. Před domem se nachází terasa o ploše 21 m<sup>2</sup>. Přístup k domu uličkou mezi

dvěma pozemky. Parkování na ulici. Požadovaná cena 7 199 700 Kč za nemovitost, včetně provize, tj. 53.331,- Kč/m<sup>2</sup>. Korekce koeficientem zdroje 0,94, polohy 1,0, stavu a vybavení 0,96, velikosti pozemků 1,08. Jednotková cena po korekci 51.976,- Kč/m<sup>2</sup>.



prodej dvoupodlažního rodinného domu 3+1 po částečné rekonstrukci o podlahové ploše cca 160 m<sup>2</sup> na hranici obce Prahy 8-Ďáblice. Dům se nachází na mírně svažitém pozemku o celkové výměře 544 m<sup>2</sup> se zastavěnou plochou 79 m<sup>2</sup>. Dispozice domu nabízí v 1. NP vstupní předstíň (8,37 m<sup>2</sup>), prostorný obývací pokoj (18,15 m<sup>2</sup>), neprůchozí pokoj (13,6 m<sup>2</sup>), kuchyň (12 m<sup>2</sup>) s linkou na míru a vestavěnými spotřebiči (myčka, trouba, plynový sporák) s komorou (2,7 m<sup>2</sup>), koupelnu s vanou a toaletou (4,59 m<sup>2</sup>), chodbu (5,92 m<sup>2</sup>) se vstupem do 2. NP a sklepu (25 m<sup>2</sup>) a samostatnou toaletu (1,32 m<sup>2</sup>). Ve 2. NP se nachází prostorná chodba (11,78 m<sup>2</sup>), prostorný pokoj (20,25 m<sup>2</sup>) a dva prostory vhodné pro uskladnění. Dům je částečně podsklepen (25 m<sup>2</sup>). V posledních třech letech proběhla v přízemí domu důkladná kompletní rekonstrukce (nová kuchyňská linka, rozvody vody a plynu, nová plovoucí podlaha a dlažba, nová kvalitní plastová okna). Druhé podlaží v původním stavu, ale plně obyvatelné, je připraveno k rekonstrukci dle vlastních představ a požadavků (možno vybudování dalších pokojů a koupelny pro změnu dispozice domu až na 5+1 nebo možnost

rozdělení na dvě bytové jednotky 2+1 a 3+kk). Ohřev vody zajišťuje bojler a topení plynový turbokotel. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě (plyn, kanalizace, voda, el.). Prostorná zahrada umožňuje pěstování rostlin nebo posezení s přáteli na zastřešené terase. Požadovaná cena 7 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu, tj.45.625,- Kč/m<sup>2</sup>. Korekce koeficientem zdroje 0,94, polohy 1,03, stavu a vybavení 0,92, velikosti pozemků 1,0. Jednotková cena po korekci 40.640,- Kč/m<sup>2</sup>.

Průměrná jednotková cena činí 45.745,- Kč/m<sup>2</sup>. Započitatelná podlahová plocha domu činí cca 135 m<sup>2</sup>. Za celý objekt tedy 6.175.575,- Kč, po zaokrouhlení pak 6.180.000,- Kč

Obvyklá cena bez vlivu závad : 6.180.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

V listopadu r.2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován „Znalecký standard POSN č.11“, který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Vyplývá z něj, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a také výše spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí komerčních je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčního charakteru (byty, rodinné domy, rekreační stavby, apod.) je omezení výrazně větší. Pokud se týká vlivu spoluvlastnického podílu, je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník, popř.při stejné velikosti spoluvlastnického podílu. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná. K odkupu podílů dochází pouze prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky a rizikovými investory se spekulativními záměry.

Z výše uvedeného Znaleckého standardu vyplývá, že doporučené srážky cen spoluvlastnických podílů jsou :

- I. U komerčních nemovitých věcí u většinového podílu do 5%, u menšinového a polovičního podílu 5-10%
- II.
- III. U nekomerčních nemovitých věcí u většinového podílu 15-20 %, u menšinového nebo polovičního podílu 20-40 %.
- IV.

Každý potenciální zájemce vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se dle mých zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí, navrhovaných Asociací znalců a odhadců, o.s.



S ohledem na výše uvedené jsem stanovil srážku z aritmetického podílu ve výši 1/3, tedy cca 34%.  
(korekce koeficientem 0,66)

## **Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 nemovitosti stanovuji na 2.000.000,- Kč.**

Slovy: Dvamiliony Kč

V Tršicích 09.10.2019

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5924-259/2019 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

|   |   |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí k datu 2.10.2019 pro LV č.19 pro k.ú.Bohnice | 6 |
| Kopie katastrální mapy  | 1 |
| Fotodokumentace   | 2 |
| Mapa oblasti  | 4 |

# Výpis z katastru nemovitostí k datu 2.10.2019 pro LV č.19 pro k.ú.Bohnice

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 10:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730556 Bohnice

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo   |               |       |
| Valenta Lukáš, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100 Praha 8    | 890405/0430   | 1/2   |
| Valentová Růžena, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100 Praha 8 | 545723/2264   | 1/2   |

### B Nemovitosti

| Pozemky  | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|--|---------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| P  | 304/2   | 237        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |
| P  | 304/8   | 151        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Bohnice, č.p. 183, rod.dům |         |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 304/8            |         |            |                            |                |                       |

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.400.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600 Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 304/2, Parcela: 304/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2009.

V-40556/2009-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2016. Zápis proveden dne 27.07.2016.

V-46516/2016-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 142/18, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Valenta Lukáš, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100 Praha 8, RČ/IČO: 890405/0430

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 730556 Bohnice List vlastnictví: 19  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 2468/16-10 k 15 EXE-6620/2016 -11 ze dne 01.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden dne 08.11.2016; uloženo na prac. Praha

Z-47490/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Valenta Lukáš, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100  
Praha 8, RČ/IČO: 890405/0430  
Parcela: 304/2, Parcela: 304/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX-2468/2016 -23 ze dne 01.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden dne 14.11.2016; uloženo na prac. Praha

Z-47414/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 183 EX-2468/2016 36 ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2017. Zápis proveden dne 31.01.2017; uloženo na prac. Praha

Z-3907/2017-101

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 - 69 ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2017. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-23173/2017-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 82 ze dne 19.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.06.2017. Zápis proveden dne 22.06.2017; uloženo na prac. Praha

Z-29399/2017-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 85 odročení ze dne 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.07.2017. Zápis proveden dne 12.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-32008/2017-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 - 96 - odročení - ze dne 11.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2017. Zápis proveden dne 13.09.2017; uloženo na prac. Praha

Z-40995/2017-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 100 ze dne 10.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017; uloženo na prac. Praha

Z-45401/2017-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 - 120 - odročení - ze dne 06.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.11.2017. Zápis proveden dne 08.11.2017; uloženo na prac. Praha

Z-49566/2017-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX 2468/2016-124 odročení ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2018. Zápis proveden dne 23.01.2018; uloženo na prac. Praha

Z-2471/2018-101

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 183 EX-2468/2016 - 136 - odročení - ze dne 03.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac. Praha

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

strana 2





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 730556 Bohnice List vlastnictví: 19  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k podílu 1/2

*Povinnost k*

Valenta Lukáš, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100  
Praha 8, RČ/IČO: 890405/0430  
Parcela: 304/2, Parcela: 304/8

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-2959/2017 15 ze dne  
25.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2017. Zápis proveden dne  
31.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-24792/2017-101

o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 304/2, Parcela: 304/8

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou  
Z-34180/2019-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Rozhodnutí o dědictví D 1839/1964.

POLVZ:11/1965

Z-3700011/1965-101

*Pro:* Valentová Růžena, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100 Praha 8 RČ/IČO: 545723/2264

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 176/1998.

POLVZ:46/1999

Z-3700046/1999-101

*Pro:* Valentová Růžena, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100 Praha 8 RČ/IČO: 545723/2264

o Smlouva kupní ze dne 10.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2009.

V-40720/2009-101

*Pro:* Valenta Lukáš, Na Bendovce 183/51, Bohnice, 18100 Praha 8 RČ/IČO: 890405/0430

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 304/2   | 22210 | 237        |

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2019 10:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha    Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 730556 Bohnice    List vlastnictví: 19  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

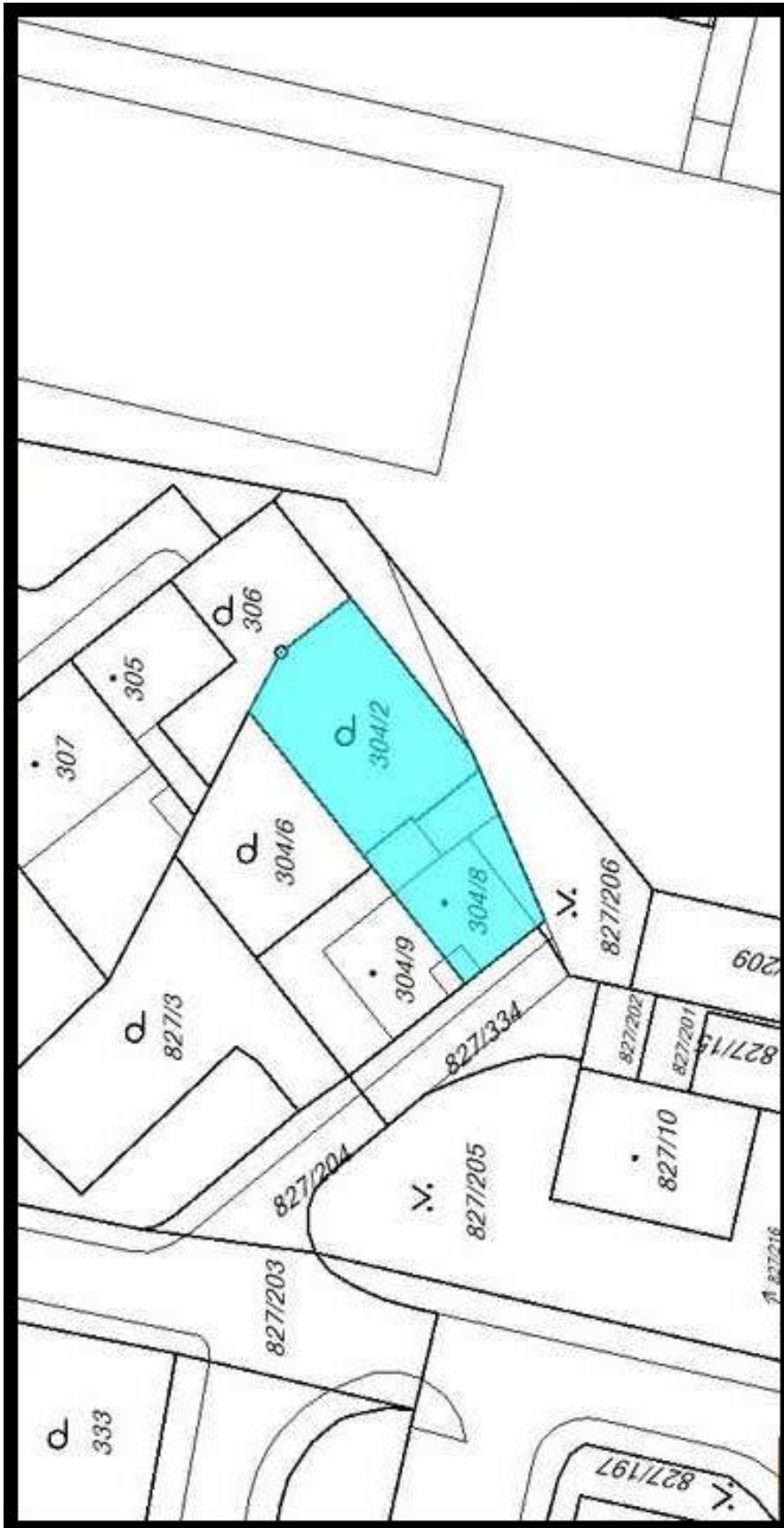
Vyhotoveno: 02.10.2019 10:59:04

Ověřuji pod pořadovým číslem V 208/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Kopie katastrální mapy



## Fotodokumentace





## Mapa oblasti

