

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6707-31/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.41 v k.ú. Benice obce Praha

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559      DIČ: CZ5704152201      datová schránka: cnvt2f

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6707

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>4 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 18

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 22.3.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 2.4.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení v ceně obvyklé nemovitost- rodinný dům č.p. 41 na pozemku p.č.71 ( LV60000) v k.ú. Benice v Praze 10 jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny nemovitosti- rodinného domu č.p. 41 na pozemku p.č.71 ( LV60000) v k.ú. Benice v Praze 10 jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.3.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.184 ze dne 15.2.2023
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 4) ZP č.3121/2021 ze dne 17.8.2021 znalce Renaty Havířové z Plzně, Pod stráží 75

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### **Zák.151/1997 Sb.**

**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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**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 tísně. 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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Praha 41, 110 00 Praha

### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Dobš Bohuslav a Dobšová Jaroslava, Zkrácená 41, 10300 Praha 10, LV: 184, podíl 1 / 1

viz. výše cit. ZP

### Dokumentace a skutečnost

viz. výše cit. ZP

### Místopis

viz. výše cit. ZP

### 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  
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 - samota  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

viz. výše cit.ZP

### Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je postaven v Praze, městská část Benice, při zpevněné komunikaci ul. Zkrácená, se vstupem a vjezdem na pozemek z jihozápadní strany z ulice (parc.č. 74 ve vlastnictví hlavním město Praha). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy. Rodinný dům je samostatně stojící, svou severozápadní štítovou stěnou na hranici pozemku, svou jihovýchodní obvodovou stěnou na hranici pozemku, jihozápadní na rodinný dům navazuje kolna, která není zakreslená v katastrální mapě. Rodinný dům s kolnou stojí na pozemku parc.č. 71, pozemek je ve vlastnictví Česká republika s příslušností hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu (plyn v ulici).

Městská část Praha Benice je v okrajové, jihovýchodní \_části hlavního města Praha, za Uhříněvsí

Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, bez využitého podkroví.  
Dispozičně řešený jako 2+1, zastavěná plocha 90,00m<sup>2</sup>, podlahová plocha 62,15m<sup>2</sup>

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

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

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici. **Znalci nebyl umožněn přístup do objektu, ocenění provedeno náhradní metodikou**

## 3.2. Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

### 2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům

**Metoda:**

Viz. výše cit. ZP

**Hodnota:**

3 300 000,-Kč

Rodinný dům

= 3 300 000,- Kč

#### 2. Hodnota pozemků

##### 2.1. pozemky

**Porovnávací metoda**

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> , při ploše pozemku 185 m<sup>2</sup> vychází celková cena pozemku na částku 1 850 000,- Kč. Vzhledem k situování pozemku a skutečnosti, že se jedná o pozemek ve vlastnictví státu, odhaduji jeho obvyklou cenu v případě prodeje na fyzickou osobu na částku cca 1 500 000,- Kč.

**Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název: průměrná cena pozemků</b>				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - situování a velikost pozemku ,pozemek ve vlastnictví státu			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000	1	10 000,00	0,80	<b>8 000,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	8 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	8 000,00 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	71	185	8 000,00		1 480 000

<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>185</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 480 000</b>
-------------------------------	------------	-------------------------------	------------------

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. rodinný dům

##### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota k datu 17.8.2021 propočtena ve výše cit. ZP na částku 5 610 000,- Kč. I když došlo mezi 08/2021 a 08/2022 k nárůstu cen zhruba o 10% až 15% v současné době, kdy razantně klesl pokles poptávky lze pozorovat postupný pokles cen nemovitostí. Vzhledem k této skutečnosti odhadují obvyklou cenu nemovitosti včetně pozemku na částku těsně pod hranici 6 mil. Kč. Obvyklou cenu objektu bez pozemku potom na částku 4,5 mil. Kč

<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	---------------------

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	objekt z výše cit. ZP			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: výše cit. ZP		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - RD bez pozemku	0,80			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - index 2022/2021 ( 1,15) , pokles poptávky ( 0,9)	1,04			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
5 610 000	1,00	5 610 000	0,83	<b>4 656 300</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	4 656 300 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 656 300 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	4 656 300 Kč/m <sup>2</sup>

##### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	<b>4 656 300 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 656 300 Kč</b>

#### 4.2. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům	3 300 000,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemky	1 480 000,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. rodinný dům	4 656 300,- Kč

Porovnávací hodnota	4 656 300 Kč
Věcná hodnota	4 780 000 Kč
z toho hodnota pozemku	1 480 000 Kč

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- nutná postupná rekonstrukce
- pokles poptávky v současné době

### Obvyklá cena

**4 500 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k současnému propadu poptávky by se obvyklá cena mohla pohybovat v částkách kolem 6 mil. Kč . Obvyklá cena RD bez pozemku: 4 500 000,- Kč



## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost- rodinný dům č.p. 41 na pozemku p.č.71 (LV60000) v k.ú. Benice v Praze 10 jako podklad pro dražbu

Vzhledem k současnému propadu poptávky by se obvyklá cena mohla pohybovat v částkách kolem 6 mil. Kč . Obvyklá cena RD bez pozemku: 4 500 000,- Kč

**OBVYKLÁ CENA**

**4 500 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionpěttisíc Kč

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	3
situování	3
výpis z LV	1

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6707.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6707-31/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 2.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6707-31/2023**

	počet stran A4 v příloze:
foto	3
situování	3
výpis z LV	1















**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2023 14:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 602582 Benice List vlastnictví: 184

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Dobš Bohuslav a Dobšová Jaroslava, Zkrácená 41, Benice, 10300 Praha 10	610421/1542 685304/1085	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy		
Benice, č.p. 41	rod.dům	71, LV 60000

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1 753,- Kč s příslušenstvím  
povinný: Bohusla Dobš, nar. 21.4.1961

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na  
Baních 1535, Zbraslav, 15600 Praha 5, RČ/IČO: 75151481

Povinnost k

Stavba: Benice, č.p. 41

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-18624/2014 -18 ze dne 06.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2014 18:45:07. Zápis proveden dne 02.12.2014.

V-72869/2014-101

Pořadí k 06.11.2014 18:45

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 32 045,00 Kč a příslušenství  
povinný: Bohuslav Dobš nar. 21.4.1961

Oprávnění pro

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Novodvorská 994/138,  
Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 25117483

Povinnost k

Stavba: Benice, č.p. 41

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-1069/2015 -31 ze dne 03.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2015 06:35:09. Zápis proveden dne 15.04.2015.

V-16916/2015-101

Pořadí k 05.03.2015 06:35

o Zástavní právo soudcovské

pohledávky ve výši 174 973,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Úřad  
pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo  
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO:  
69797111

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