

# KUPNÍ SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ K NEMOVITÉ VĚCI

**Mgr. Jana Olsova**

██████████ 19 - ██████████  
██████████ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, 250 01, okr  
Praha - východ  
a

**Petr Petrášek**

██████████ 1977, ██████████  
██████████ Praha 8

(dále společně jen „**Prodávající**“)  
*na straně jedné*

a

**Městská část Praha – Březiněves**, U parku 140/3, 182 00, Praha 8 - Březiněves

IČ: 00240109

DIČ: CZ00240109

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: 502057998/6000

zastoupená: Ing. Jiřím Haramulem, starostou

(dále jen „**Kupující**“)

*na straně druhé*

## *Preambule*

Každá ze Stran prohlašuje, že:

- a) je plně způsobilá samostatně právně jednat v plném rozsahu právního jednání, jehož se tato Smlouva týká,
- b) je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a splnit veškeré z ní vyplývající povinnosti, přičemž jejím uzavřením ani plněním povinností z ní vyplývajících neporuší žádnou svou smluvní ani zákonnou povinnost,
- e) není jí známa žádná skutečnost nebo okolnost, která by měla nebo mohla ohrozit účel této Smlouvy, a
- f) z této Smlouvy vyplývající závazky jsou platné a účinné.

Prodávající prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy a přijetí svých z ní vyplývajících závazků nepotřebuje souhlas nebo svolení jakékoli třetí osoby.

Kupující prohlašuje, že k uzavření této Smlouvy a přijetí z ní vyplývajících závazků byly vykonány všechny kroky a opatření všechny souhlasy a schválení, vyžadovaná zákonem, vyhláškami a interními předpisy.

Strany si vzájemně odpovídají za škody, které by jim vznikly v důsledku nepravdivosti těchto jejich prohlášení. Kromě toho je každá ze Stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, že se prohlášení druhé Strany ukáže jako nepravdivé a tuto nepravdivost nebude možné odstranit nebo v přiměřené lhůtě nebude odstraněna.

### I. Předmět převodu

1. Prodávající Mgr. Jana Olšová a p. Petr Petrášek jsou každým zvlášť a každý zvlášť polovinou podílovými spoluvlastníky:

**a) pozemku parc. č. 263 o výměře 322 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí tohoto pozemku je stavební objekt – rodinný dům č.p. 13 postavený na pozemku parc. č. 263, adresní místo Na Hlavní 13/39, Praha – Březiněves;**

**b) pozemku parc. č. 264 o výměře 233 m<sup>2</sup> – zahrada;**

vše v katastrálním území Březiněves, obec Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 30 (dále všechny nemovitosti uvedené v odstavci tohoto článku Smlouvy společně jako „**Předmět převodu**“).

LV č. 30 tvoří nedílnou součást této smlouvy jako jeho **Příloha č. 1**.

2. Popis objektů (staveb), výměra, hodnocení a ocenění Předmětu převodu jsou popsány ve znaleckém posudku ocenění nemovitostí č. 426/61/20, ze dne 28.7.2020, zpracovaném znalcem Ing. Vladimírem Miklíkem. Tento posudek tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy. Cena obvyklá, stanovená na základě tohoto znaleckého posudku, činí **5.100.000,- Kč** (slovy pět milionů jedno sto tisíc korun českých).

### II. Předmět smlouvy

Prodávající tímto prodává Předmět převodu, se všemi součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu, která je stanovena v čl. III., odst. 1 této Smlouvy, Kupujícímu, a Kupující tento Předmět převodu včetně veškerých součástí a příslušenství od Prodávajícího za uvedenou kupní cenu kupuje a přijímá.

### III. Kupní cena, úpravy, zaplacení

1. Kupní cena za Předmět převodu, nepřevyšující cenu obvyklou (stanovenou znaleckým posudkem) byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši **4.990.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony devět set devadesát tisíc korun českých) („**Kupní cena**“). Tato Kupní cena je konečná a nebude se za žádných okolností dále upravovat.

2. Kupující dá své bance pokyn k převodu částky. Kupní cena pod var. symbolem 576 na účet Prodávajícího č. 1121190183/0800, vedený u České spořitelny, a.s., nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy příslušný katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva Kupujícího k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Prodávající Mgr. Jana Olšová a p. Petr Petrášek výslovně souhlasí, aby celá Kupní cena byla poukázána pouze účet uvedený v tomto odstavci Smlouvy s tím, že se sami mezi sebou vzájemně vypořádají.

3. Vylučuje se započtení vzájemných závazků.

### IV. Zápis do katastru nemovitostí

1. Kupující nabude vlastnického práva k Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, s účinností ke dni podání návrhu na vklad.

2. Spolu s uzavřením této Smlouvy strany podepisují smluvní strany návrh na tento vklad, který Kupující podá u uvedeného katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu. V případě, že by uvedený katastrální úřad neměl tomuto návrhu vyhovět, Strany uzavřou dodatek k této Smlouvě nebo novou smlouvu shodného obsahu s touto Smlouvou, která nebude obsahovat vytýkané vady.

3. Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího se zavazuje uhradit Kupující.

#### **V. Prohlášení stran**

1. Kupující prohlašuje, že Předmět převodu přijíma, kupuje a nabývá do vlastnictví hlavního města Prahy, ve smyslu § 34 odst. 5 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisu.

2. Dále Kupující prohlašuje, že si Předmět převodu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a Předmět převodu kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy.

3. Prodávající seznámil Kupujícího se stavem Předmětu převodu a prohlašuje, že:

a) že jeho vlastnické právo k Předmětu převodu není omezeno a je oprávněn jej prodat,

b) na Předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, ani jiné právní povinnosti,

c) neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva k Předmětu převodu, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,

d) ohledně Předmětu převodu neprobíhá žádné soudní, správní, insolvenční, rozhodčí či jiné řízení, v jehož důsledku by kupující mohl v budoucnu pozbyt vlastnické právo k Předmětu převodu, či nebyl oprávněn v plném rozsahu užívat Předmětu převodu,

e) do dne účinnosti vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k Předmětu převodu nezřídí ve prospěch svůj ani třetích osob žádná věcná břemena, nájemní práva, či jakékoliv jiné právní závazky či vady, zejména mimo jiné takové, které by znemožňovaly, omezovaly nebo ztěžovaly výkon vlastnického práva k Předmětu převodu,

f) nemá žádné nedoplatky na daních nebo poplatcích ani jiné nedoplatky či dluhy, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoliv závazek či omezení týkající se Předmětu převodu (např. zákonné zástavní právo, soudcovské zástavní právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.) a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároku třetích osob zpeněžením Předmětu převodu,

g) pokud by kdokoliv vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv oprávněnou pohledávku, či jiné právo, vzniklé před vkladem vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, spojené s Předmětem převodu, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého a dále, že kupujícímu uhradí případnou škodu z tohoto titulu vzniklou.

4. V případě, že by se jakékoliv z těchto prohlášení Prodávajícího ukázalo být nepravdivým či neúplným a nepravdivost či neúplnost takového prohlášení či záruky nebude Prodávajícím na jeho vlastní náklady zcela a řádně odstraněna do 30 dnů po doručení písemného oznámení Prodávajícímu od Kupujícího o existenci takové skutečnosti, Kupující bude oprávněn písemným oznámením doručeným Prodávajícímu odstoupit od této kupní smlouvy.

5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že touto smlouvou se v plném rozsahu ruší jakákoliv dosavadní ujednání, a to i ústní, která souvisejí s převodem Předmětem převodu.

## VI. Předání Předmětu převodu

1. Prodávající a kupující se dohodli, že Předmět převodu vyklidí a předá Prodávající Kupujícímu do 10 (deseti) kalendářních dnů poté, co Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, povolí vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

2. O předání Předmětu převodu bude sepsán Předávací protokol.

## VII. Závěrečná ujednání

1. Uzavření této Smlouvy bylo zastupitelstvem Kupujícího projednáno a schváleno usnesením č. 9.24/20 na jeho 24. zasedání dne 29.7.2020 v souladu s ustanovením § 89 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze. Doložka stvrzující souhlas zastupitelstva Kupujícího s uzavřením této Smlouvy tvoří nedílnou součást této smlouvy, v souladu s ustanovením § 43 zákona o hlavním městě Praze.

2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.

4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, po jejím podpisu, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, atp.) a nemohou být poskytnuty, a to černou barvou na textu Smlouvy. Smluvní strana, která Smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách kupujícího a hlavního města Prahy, s výjimkou údajů fyzických osob uvedených v záhlaví této Smlouvy.

6. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud jde tak o neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a účelu původního ustanovení Smlouvy.

7. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, platností originál z ní hradí prodávající obdrží dvě vyhotovení, kupující po jednom vyhotovení, po jednom vyhotovení hlavní město Praha a po jednom vyhotovení příslušný Katastrální úřad.

8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: LV č. 30

Příloha č. 2: znalecký posudek č. 426/61/20

V Praze dne ..... 4.9. .... 2020

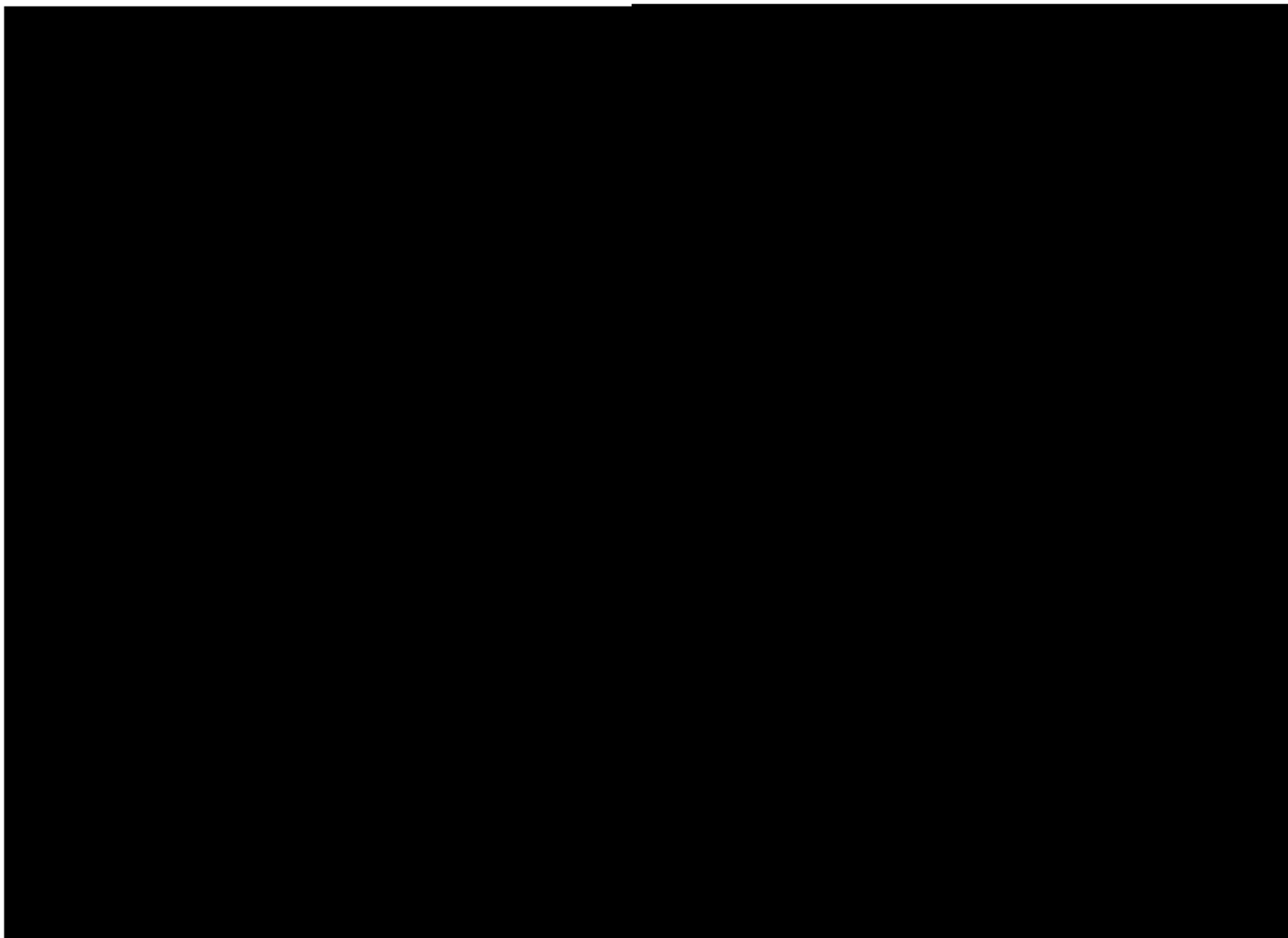
.....  
.....

*prodávající*  
**Mgr. Jana Olšová**

V Praze dne ..... 8.9. .... 2020

.....  
.....

*prodávající*  
**Petr Petrášek**



VYPIS Z KATASTRU NEM VI

sta evl a

11



32 stavena plocha a  
dvori  
: Br ves, c.p. 13 rod d  
.: 263  
264 233 zahrada

Bez zapisu

o Zastavní právo smluvní

pohledavky v celkové výši 754 750,- Kč s příslušenstvím  
veskere budoucí pohledavky až do celkové výše 754 750 - Kč

Ceska spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

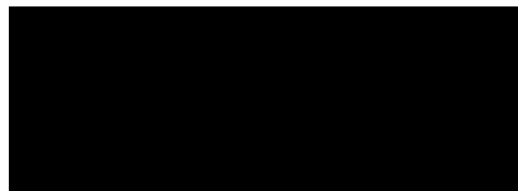
Parcela: 263, Parcela: 264

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obc z. ze dne 15.06.2007. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 15.06.2007.

V-30039/2007-101

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Bez zapisu .



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu . . . . . :

: CZ0100 Hlavní město Praha : 554782 Praha  
: 614131 Březineves : 30

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

51

V-29831/2020-101

Pr.: Olšová Jana Mgr., [redacted]  
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Smlouva darovací ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
Zápis proveden dne 23.07.2020.

Pr.: Petrášek Petr, [redacted] 18200 Praha 8  
Olšová Jana Mgr., [redacted] Stara Boleslav, 25001  
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

264

20100

233

astrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód 1 1.

. . . . . : . . . . .

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 426/61/20

## NEMOVITÁ VĚC:

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Březiněves  
Adresa: Na hlavní 13 39, 110 00 Březiněves

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Mgr. Jana [redacted] LV: 30. podíl:  
1 / 2  
Petr Petrášek [redacted] 2

**OBJEDNAVATEL:** IČ 75138832, Jiřina Rožd'álová

Adresa: Moraveč 1, 391 37 Chotoviny

**ZHOTOVITEL:** Ing. Vladimír Miklík

Adresa: Jírovцова 2830/70, 370 04 Č. Budějovice  
IČ: 28096410 [redacted]

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>5 100 000 Kč</b>
<b>ZJIŠTĚNÁ CENA</b>	<b>7 624 640 Kč</b>

*Všechny ceny uvedené v posudku jsou bez DPH.*

Stav ke dni: 17.07.2020

Datum místního šetření: 17.7.2020

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 3

V Č. Budějovicích, dne 28.7.2020



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova rodinný dům č.p. 13 a pozemek p.č. 264 - zahrada, vše vedené v katastru nemovitostí Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v obci Praha a kat. území Březiněves na LV č. 30.

### Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) „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 věci a určí se porovnáním.“

#### Věcná - nákladová hodnota

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nového předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota odpovídá reprodukční ceně nemovitosti snížené o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcné ohodnocení tvoří při odhadu tržní – obvyklé ceny stránku věcnou, technickou. (Zohledňuje se zastavěná plocha, obestavěný prostor, rok uvedení do užívání, stáří nemovitosti, celková předpokládaná životnost, procentuální stav opotřebení).

#### Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

#### Výnosová hodnota

vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, resp. Příjem- rentu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. Nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota tvoří při stanovení odhadu tržní ceny ekonomickou stránku. (Zohledňuje se obvyklý nájem srovnatelných prostor, odečet daně z nemovitosti, pojištění, obnovení, správa objektu, pravděpodobná neobsazenost,...)

#### Strategie přístupu k ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem použil metodu porovnávací nepřímou.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejsprávnějším způsobem použití přímého porovnávacího způsobu ocenění za použití cen porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, ale jelikož takovéto prodeje v dané lokalitě nejsou k dispozici, použil jsem porovnání nepřímé, za použití nemovitostí v realitní inzerci, což jsem vyhodnotil použitím příslušného koeficientu.

### Přehled podkladu

- prohlídka a zaměření nemovitostí
- Výpis z LV č. 30
- snímek mapy katastru nemovitostí, zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz,

## Místopis

Objekt na bydlení č.p. 13 se nachází v centru Městské části Prahy – Březiněves na hlavním pruhu části města. Budova je z 30. let minulého století a v roce 1985 byla provedena částečná rekonstrukce. Je napojena na veř. vodovod, elektřinu a kanalizaci, lze provést napojení i na plyn. V současnosti je již několik let neobývaná a neudržovaná. Příjezd je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města. Městská část je napojena na Městskou hromadnou dopravu a Příměstskou. Město má schválený územní plán a pozemek je užíván v souladu s tímto plánem.

Městská část Praha-Březiněves se nachází na severním okraji Prahy. Úřad MČ se nachází na adrese U Parku 140, Praha 8-Březiněves. Městská část Praha-Březiněves sousedí na jihozápadě s MČ Praha-Dolní Chabry, na jihu s MČ Praha-Řepčice a na východě s MČ Praha-Čakovice. Na severu sousedí s obcemi Středočeského kraje (Zdíby, Bořanovice, Hovorčovice). Je napojena na Městskou hromadnou dopravu a Příměstskou. Historie Březiněvsi sahá do poměrně hlubokého středověku, když první písemná zmínka o obci je datována rokem 1140. Obec společně s polovinou lesa Ládví a dvorem Hovorčovice patřila v té době komendě křižovníku svatého Jana Jeruzalémského s bílou hvězdou v Praze (klášter s kostelem Panny Marie pod řetězem poblíž malostranské mostecké věže). Křižovníky svatého Jana uvedl do Čech král Vladislav II. roku 1159 a do začátků jim daroval řadu statků, včetně Březiněvsi. Klíčovou událostí, která odstartovala výrazný rozvoj Březiněvsi, bylo připojení k hlavnímu městu v roce 1974.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky:

52/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dum č.p. 13
2. Garáž
3. Pozemky p.č. 263 a p.č. 264

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Rodinný dum č.p. 13 s příslušenstvím

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Na hlavní 13 39  
110 00 Březiněves  
LV: 30  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Březiněves  
Počet obyvatel: 1 308 632  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv - **5 134,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad \mathbf{1,030}$$

## 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,062$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

### 1. Rodinný dům č.p. 13

je samostatný rodinný dům s jední nadzemním podlažím, s malým sklípkem a nevyužitým podkrovím. Rodinný dům je dle údajů majitele z 30. let minulého století, v roce 1985 došlo k částečné rekonstrukci domu, ale od té doby se do domu moc neinvestovalo. V současnosti je budova již několik let neobývaná a neudržovaná.

Konstrukce a vybavení – základy bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo je cihelné tl. do 50 cm, stropní konstrukce jsou dřevěné trámové, střecha sedlová vaznicové soustavy původní v ne dobrém stavu, v části nad sklípkem je částečně spadlá, krytina na části pálené tašky a z části bobrovky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu v horším stavu, omítky vnitřní a venkovní jsou hladké vápenocementové částečně opadané, okna jsou dřevěná špaletová, vytápění bylo ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV dnes není, v koupelně, která byla rekonstruována v roce 1985, je vana, WC v samostatné místnosti. Podlahy jsou betonová mazanina, až na jednu místnost, kde je původní dřevěná a shnilá, na soc. zařízení a v kuchyni bez kuchyňské linky je dlažba. Pod domem je malý sklípek. Budova je v horším stavu, neudržovaná a vyžaduje kompletní rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	3,5*4,1 =	14,35	2,10 m
1.NP	9,85*17+6,4*9,85 =	230,49	3,60 m
Zastřešení		230,49	6,00 m
		<b>475,33 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(3,5*4,1)*(2,10) =	30,14
NP	1.NP	(9,85*17+6,4*9,85)*(3,60) =	829,76
Z	Zastřešení	(230,49*1,2)+(230,49*4,80/2) =	829,76
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 689,66 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		P	100
7. Vnitřní omítky		P	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		P	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100

21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení		S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [°o]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,04
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8904</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,80	90	200	45,00	3,9600
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,75	90	200	45,00	10,2375
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,48	90	200	45,00	3,8160
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,84	90	150	60,00	4,7040
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,65	35	80	43,75	1,5969
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,97	35	80	43,75	0,4244
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,22	35	80	43,75	2,7213
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,00	35	60	58,33	1,7499
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,47	35	50	70,00	1,7290
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,07	90	200	45,00	0,4815

12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43	35	80	43,75	1,5006
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,58	35	80	43,75	2,4413
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	90,00	1,00	1,98	2,12	35	80	43,75	0,9275
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	10,00	1,00	0,22	0,24	90	90	100,00	0,2400
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,07	35	80	43,75	0,4681
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,58	35	80	43,75	2,4413
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,61	50	50	100,00	4,6100
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	35	50	70,00	0,4480
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43	35	50	70,00	2,4010
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,33	90	90	100,00	3,3300
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,40	35	60	58,33	2,5665
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	35	60	58,33	0,1867
<b>Opotřeбенí:</b>										<b>53,0 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8904
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 515,13</b>
<b>Plná cena:</b> 1 689,66 m <sup>3</sup> * 5 515,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 318 694,56 Kč</b>
Koeficient opotřeбенí: (1- 53,0 % /100)	*	0,470
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>4 379 786,44 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,040
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 554 977,90 Kč</b>
<b>Rodinný dum č.p. 13 - zjištěná cena</b>	=	<b>4 554 977,90 Kč</b>

### 2. Garáž

jedná se o samostatnou garáž. Jedná se o přízemní zděný objekt. Objekt je dle údajů starý 35 let. Konstrukce a vybavení – založení na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 150 mm, panelový strop, střecha pultová s asfaltovou krytinou, klempířské práce z pozinkovaného plechu, vrata plechová, omítky vápenocementové, podlaha z betonové mazaniny, zavedena elektřina.

### Zatřídění pro potřeбы ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP 6*3,5 =	21,00	2,10 m
	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP (6*3,5)*(2,10) =	44,10
Obestavěný prostor - celkem:		<b>44,10 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úpravy povrchů		S	100
8. Dveře		S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [°o]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9860</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>1</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 566,16</b>
<b>Plná cena:</b> 44,10 m <sup>3</sup> * 3 566,16 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>157 267,66 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 100 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	<b>102 223,98 Kč</b>
*	1,040
=	<b>106 312,94 Kč</b>

Garáž - zjištěná cena

= **106 312,94 Kč**

### 3. Pozemky p.č. 263 a p.č. 264

Pozemek p.č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova – rodinný dům č.p. 13, na pozemku stojí i budova garáže, pozemek je svažité do 15% s východní orientací. Přístup na pozemek je ze zpevněného pozemku ve vlastnictví Hlavního města. Pozemek je napojen na veř. vodovod, elektřinu a kanalizaci, lze provést napojení i na plyn. Parkovat lze na pozemku.

Pozemek p.č. 264 – zahrada je v současnosti neudržovaný a je v jednotném funkčním celku se zastavěným pozemkem p.č. 263.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,010$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,010 = 1,040$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	5 134,-	1,040		5 339,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	263	322	5 339,36	1 719 273,92
§ 4 odst. 1	zahrada	264	233	5 339,36	1 244 070,88
Stavební pozemky - celkem			555		<b>2 963 344,80</b>

**Pozemky p.č. 263 a p.č. 264 - zjištěná cena celkem = 2 963 344,80 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 13 s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	185,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	555,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>				
<b>Lokalita:</b>	U Studánky, Vodochody				
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se zahradou, dvorem a garáží v centru obce Vodochody, s výbornou dostupností Prahy. Obytná část domu je 2+KK/70m <sup>2</sup> a s velkou terasou /lze upravit na 2+1, 3+1 nebo 3 KK a dále s možností využití půdy. V přízemí je technická část domu – garáž s dílnou, 2 sklepy, místnost s kotlem a bojlerem, prádelna. Interiér domu je po rekonstrukci v r. 2005 – topení, nové rozvody vody, odpadu, elektřiny a r. 2015 – nová okna se žaluziemi, podlahy. Vytápění je ústřední, plynový kotel, s topnými tělesy v místnostech, rozvody v mědi. Ohřev vody je 100L bojlerem. Nemovitost je napojena na všechny sítě – voda, elektřina, plyn, kanalizace + vlastní studna.				
<b>Pozemek:</b>	508,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny			0,90		
K2 Velikosti objektu			1,03		
K3 Poloha			1,03		
K4 Provedení a vybavení			0,88		
K5 Celkový stav			0,94		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	
4 500 000	150,00	30 000	0,79	23 700	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klíčany, okres Praha-východ			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu o CP 493 m <sup>2</sup> ve velmi žádané lokalitě Klíčany v těsné blízkosti Prahy 8. Dům se nachází v původním stavu před rekonstrukcí. Dispozice: zádveří, vstupní chodba, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, samostatná toaleta, kuchyň, ložnice. Půdní prostor lze využít k vybudování dalšího obytného prostoru. Vytápění - plynový kotel a kotel na tuhá paliva, vlastní studna, veřejný vodovod. Garáž se nachází pod domem. Krásná zahrada s kůlnou (lze využít k vybudování pergoly) Občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, obchod, pošta, restaurace. Výborná dopravní dostupnost do Prahy.			
<b>Pozemek:</b>	493,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,01	
K4 Provedení a vybavení			0,88	
K5 Celkový stav			0,97	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč m <sup>2</sup> ]
6 500 000	180,00	36 111	0,78	28 167



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>			
<b>Lokalita:</b>	Sluhy, okres Praha-východ			
<b>Popis:</b>	Prodej prostorného prvorepublikového domu v klidné obci Sluhy 5 km od hranice Prahy. Kolaudováno v roce 1940, dispozičně řešeno jako 6+kk (s možností rozšíření o další 1-2 místnosti v prostoru části nevyužité půdy), přístavěna dílna pro řemeslníka nebo kutila. Vhodné k bydlení početnější rodiny, případně bydlení spojenému s podnikáním. Vilka byla postavena pro tehdejšího správce školy a je mimořádně dobře dispozičně řešena, takže je bez zásadnějších změn vhodná k současnému stylu bydlení. Částečně je podsklepena, v prvním nadzemním podlaží jsou denní obytné místnosti, v prostorném podkroví ložnice. Objekt má novou střechu, je dobře odizolován a netrpí vlhkostí, přímo je napojen na nově zbudovanou dílnu se skladem, též částečně podsklepenou. Vytápění zajištěno plynovým kotlem, případně kotlem na dřevoplyn, voda ze dvou studní (přípojka obecní vody je zavedena, ale nevyužita), kanalizace obecní. Obec je napojena na PID, spojení s Prahou dobré (k metru Letňany pak autobusem cca 20 minut), dále autobusové linky do Brandýsa nad Labem.			
<b>Pozemek:</b>	1 147,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,03	
K4 Provedení a vybavení			0,94	
K5 Celkový stav			0,96	
K6 Vliv pozemku			0,97	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč m <sup>2</sup> ]
8 450 000	180,00	46 944	0,81	38 025



Zdroj: www.sreality.cz

**Název:** Prodej rodinného domu  
**Lokalita:** V Katovičkách, Jenštejn  
**Popis:** Nabízíme k prodeji dva samostatně stojící, rodinné domy k rekonstrukci se společným vjezdem, dvorem a malou zahrádkou v klidné části obce Jenštejn, s výhledem na rybník, na pozemku o celkové výměře 360 m<sup>2</sup>. V obci Jenštejn je velmi dobrá občanská vybavenost (škola, pošta, lékař, apod.) Výborná dopravní obslužnost – bus Praha Černý most. Dostupnost Prahy autem cca 10 min.

**Pozemek:** 360,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč·m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč m <sup>2</sup> ]
3 480 000	160,00	21 750	0,94	20 445

Minimální jednotková porovnávací cena	20 445 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 584 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	38 025 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	27 584 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 103 040 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

**Rekapitulace výsledných cen**

1. Rodinný dum č.p. 13	4 554 977,90 Kč
2. Garáž	106 312,90 Kč
3. Pozemky p.č. 263 a p.č. 264	2 963 344,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 7 624 635,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 624 640,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**7 624 640 Kč**

slovy: Sedmmilionůšestsetdvacetčtyřitisícšestsetčtyřicet Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dum č.p. 13 s příslušenstvím

5 103 040,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**5 103 040 Kč**

### Silné stránky

- Městská část Prahy
- dopravní dostupnost

### Slabé stránky

- nutnost celkové rekonstrukce

zpracováno programem NEMExpress AC, verze 3.1.12

### Závěr

Situace na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě - poptávka je vyšší než nabídka.

Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených na realitních internetových stránkách. Jelikož se jednalo o nabídky realitních společností, což jsem vyhodnotil použitím příslušného koeficientu.

Na základě zjištěných informací jednak z místního šetření a jednak z provedených propočtů dle porovnávací metodiky, s úvahou silných a slabých stránek nemovitostí, stanovuji obvyklé nájemné nemovitosti ve výši

**Obvyklá cena**

**5 100 000 Kč**

slovy: Pětmilionůjednostotísíc Kč

V Č. Budějovicích 28.7.2020

Ing. Vladimír Miklík  
Jírovcova 2830/70  
370 04 Č. Budějovice

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2015 Spr 306 2015 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 426/61 20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 442020.

Ve smyslu ustanovení §127 a zákona č. 99 1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že jsem si vědom/ a následku vědomě nepravdivého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z LV	2
Katastrální mapa	1
Poloha	1
Fotodokumentace	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu . . .2020 10:35:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 614131 Březiněves List vlastnictví: 30

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikační číslo

Vlastnické právo

Olšová Jana Mgr., [redacted] 1/2  
25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Petrášek Petr, [redacted] 1/2  
8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způs	Způsob ochrany
263	322	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Březiněves, č.p. 13, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 263				
264	233	zahrad		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky v celkové výši 754 750,- Kč s příslušenstvím  
veškeré budoucí pohledávky až do celkové výše 754 750,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 263, Parcela: 264

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.06.2007. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 15.06.2007.

V-30039/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 20 D-1036/2019 -70 ze dne 27.05.2020. Právní  
moc ke dni 27.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2020 15:59:13. Zápis  
proveden dne 19.06.2020.

V-29831/2020-101

Pro: Olšová Jana Mgr., [redacted] Stará Boleslav, 25001  
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Petrášek Petr, [redacted] 18200 Praha 8

o Smlouva darovací ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2020 08:36:41.  
Zápis proveden dne 23.07.2020.

V-37257/2020-101

Nemovitosti jsou v územním b . . . , v kterémžto státě  
Katastrální úřad pro l n t Pra , Ka a r n p  
s ra a

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu . . . . . :

CZ0100 Hlavní město Praha : 554782 Praha

Kat.území: 614131 Březiněves . . . . . vi: 30

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pr : Petrášek Petr, [redacted] 18200 Praha 8 : [redacted]  
Olšová Jana Mgr. [redacted] Stará Boleslav, 25001  
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

F Vztah bonitovaných půdn k g: n ( ) par: 1:1m

Parcela	BPEJ	Vyměra,m2;
264	20100	233

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

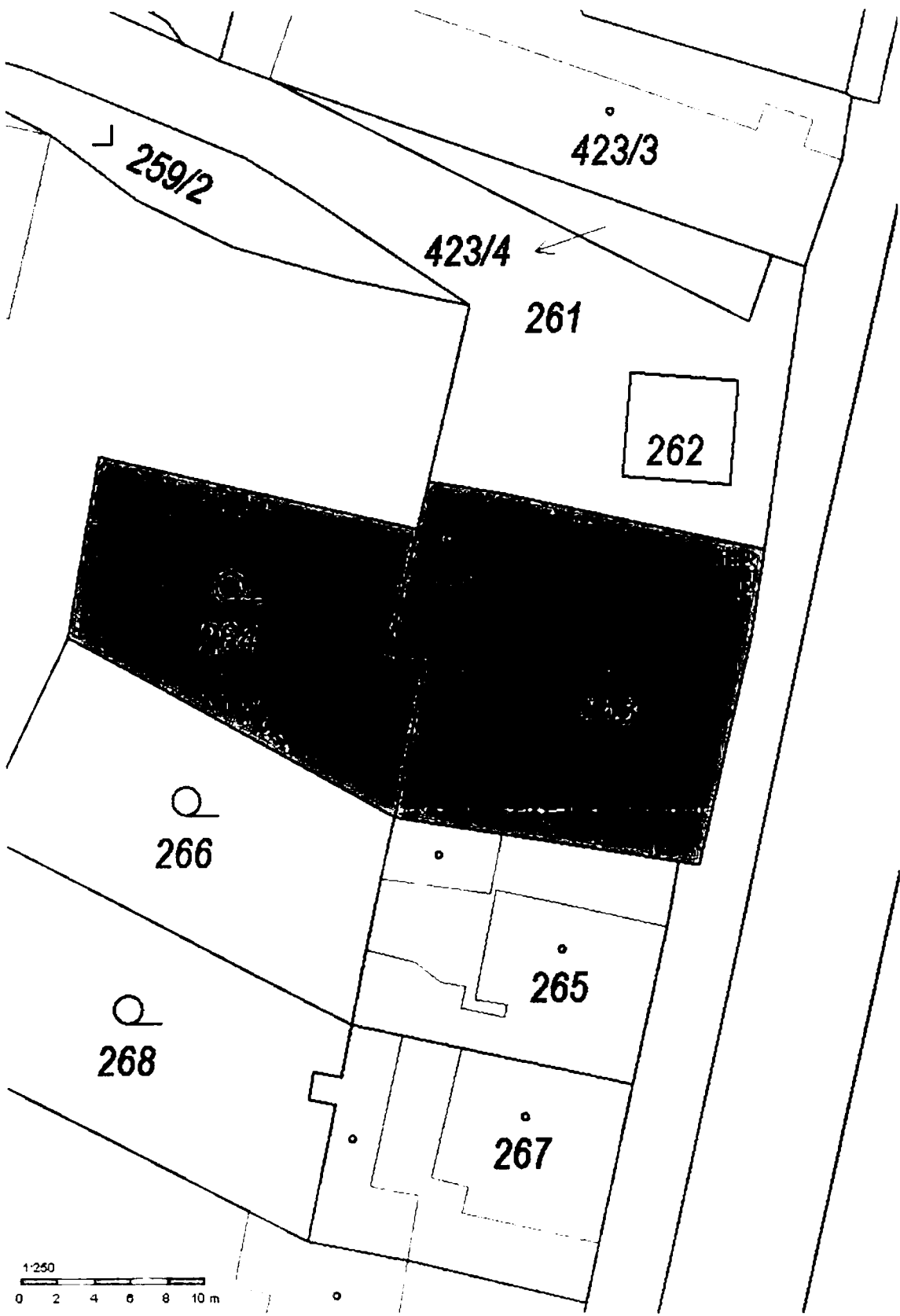
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.07.2020 10:39:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



1:250  
0 2 4 6 8 10 m





