Ing. Ivana Markovská
soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1578-2018

o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku par.č.55 a na něm stojícího objektu pro bydlení č.p.51, pozemku par.č.56, obec Praha, ul.Pod Jankovem, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, vše zapsané na LV č.592 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku par.č.251/36, obec Praha, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, vše zapsané na LV č.945

Objednavatel znaleckého posudku:

INSOL.UTION, v.o.s.
insolvenční správce Miroslava Dvořáka, sp.zn.
MSPH 76 INS 10344 / 2014
Svobodova 138/5
128 00 Praha 2 - Vyšehrad

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby insolvenčního řízení **MSPH 76 INS 10344 / 2014**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.3.2018 posudek vypracovala:

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 4.4.2018

Obsah

A Nález 3
1 Znalecký úkol 3
2 Předpoklady a omezující podmínky 3
3 Definice základních pojmů 3
4 Metody stanovení ceny obvyklé 4
5 Informace o nemovitosti 6
6 Prohlídka a zaměření nemovitosti 6
7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku 6
8 Vlastnické a evedenční údaje 7
9 Dokumentace a skutečnost 7
10 Celkový popis nemovitosti 7
B Znalecký posudek 9
1 Hodnota pozemku par.č.251/36 9
2 Rodinný dům č.p.51 8
C Rekapitulace 17
1 Stanovení ceny obvyklé 17
D Znalecká doložka 17
E Přílohy 18

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku par.č.55 o celkové výměře 120 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, a na něm stojícího objektu pro bydlení č.p.51, pozemku par.č.56 o celkové výměře 759 m², vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, obec Praha, ul.Pod Jankovem, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, vše zapsané na LV č.592 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku par.č.251/36 o celkové výměře 4152 m², vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Praha, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, vše zapsané na LV č.945.
Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni **21.3.2017**.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími

a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:
Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:
ZC – základní cena
ZCU – základní cena upravená
IPC – indexovaná průměrná cena
CU – cena upravená na 1 m^2 podlahové plochy bytu
ÚR – územní rozhodnutí
ÚP – územní plán
LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování

majetku a služeb.

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, 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.
(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p.51
Adresa předmětu ocenění:	Pod Jankovem 51 104 00 Praha
LV:	592
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Běchovice
Počet obyvatel:	1 280 508

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.3.2018.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:
- Údaje sdělené spoluvlastníkem nemovitostí panem Stanislavem Dvořákem

Podklady získané zhotovitelem:
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.592, k.ú.Hájek u Uhříněvsi, ke dni 21.3.2018
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.945, k.ú.Hájek u Uhříněvsi, ke dni 21.3.2018
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Cenové údaje vedené v katastru nemovitostí
- Šetření v cenových mapách stavebních pozemků

8. Vlastnické a evidenční údaje

LV č.592:

Vlastníci stavby: Miroslav Dvořák, Pod Jankovem 51, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Stanislav Dvořák, Pod Jankovem 51, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Jana Dvořáková, Picassova 637/1, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3

Vlastníci pozemku: Miroslav Dvořák, Pod Jankovem 51, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Stanislav Dvořák, Pod Jankovem 51, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Jana Dvořáková, Picassova 637/1, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3

LV č.945:

Vlastníci pozemku: Miroslav Dvořák, Pod Jankovem 51, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Stanislav Dvořák, Pod Jankovem 51, 104 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

9. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Výměry jednotlivých místností byly získány přeměřením při místním šetření. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

10. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům č.p.51 je samostatně stojící zděný rodinný dům se sedlovou střechou. Dům je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a nevyužitým podkrovím. Dům se nachází na ul. Pod Jankovem v okrajové části Prahy, v části Hájek u Uhříněvsi. Stáří objektu nelze přesně určit. Objekt je napojen na elektrickou energii, vodovod, a splaškovou kanalizaci. Na hranici pozemku do pilíře je přivedena přípojka na plyn, do objektu plyn zaveden není. V obci Praha je veškerá občanská vybavenost. Přístup do objektu je po zpevněné komunikaci.
Dispoziční řešení:
1.PP - sklad, kotelna
1.NP - předsíň, kuchyň, koupelna s WC, spíž, pokoj, pokoj, pokoj
Podkroví - půda
Základové konstrukce jsou kamenné a betonové, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem. Krov je dřevěný, střešní krytina je z tašek Tondach, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s antikorozní úpravou. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Omítky jsou štukové, v koupelně jsou keramické obklady. Na podlahách je PVC, keramická dlažba, koberce. Fasáda je zateplená. Vytápění je ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým bojlerem. V letech 2010-

2011 proběhla částečná rekonstrukce. Byla vyměněna střešní krytina a klempířské konstrukce, byla provedena zateplená fasáda. Dále byly vyměněny tělesa radiátorů. Objekt je celkově v dobrém technickém stavu. Podkroví je nevyužito a sklepní místnosti potřebují stavební opravy. Nevýhodou objektu je jeho zastaralá podlouhlá dispozice. Venkovní úpravy jsou standardního provedení. Na pozemku je několik dřevěných objektů, které slouží jako kůlny a králíkárny. Plot je z ocelový sloupků a drátěného pletiva, do ulice je plot tvořen rámovou konstrukcí s výplní z dřevěných prken.

Pozemky par.č.55 o celkové výměře 120 m^2, vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a par.č.56 o celkové výměře 759 m^2, vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Oba pozemky tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o velmi podlouhlý rovinatý pozemek s možností napojení na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou energii a zemní plyn. Přístup na pozemek je po zpevněné komunikaci. Územním plánem je pozemek zařazen do území OB – čistě obytné. Obec Praha má cenovou mapu stavebních pozemků; CMP 2018, mapový list 91, skupina 6293.

Dále je předmětem ocenění pozemek par.č.251/36 o celkové výměře 4152 m^2, vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Jedná se o pozemek ve tvaru písmene L, který je součástí velkého lánu pole. Územním plánem je pozemek zařazen do území OP – orná půda, pěstování zeleniny. Pozemek není oceněn v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek par.č.251/36

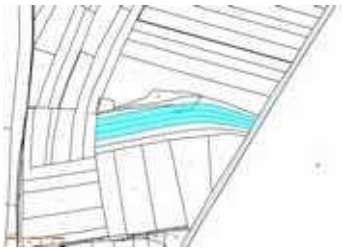
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemky par.č.250/4, 281/44, 250/3, 251/42, 251/43 a 251/45**
Lokalita: Praha, k.ú.Hájek u Uhříněvsi
Popis: V katastru nemovitostí byla nalezena pod č.j.V-4048/2018-101 kupní smlouva ze dne16.1.2018 na prodej pozemků par.r.250/4 o celkové výměře 830 m², par.č.251/44 o celkové výměře 2723 m2 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích par.č.250/3 o celkové výměře 339 m², par.č.251/42 o celkové výměře 1761 m², par.č.251/43 o celkové výměře 1089 m² a par.č.251/45 o celkové výměře 3080m². Pozemky jsou v blízkosti oceňovaného pozemku. Pozemky mají přístup ze zpevněné komunikace. Územním plánem jsou pozemky zařazeny do území OP - orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
1 790 000	6 688	267,64	0,80	**214,11**

Název: **Prodej pole 1 100 m2**
Lokalita: ulice Pod Jankovem, Praha - část obce Hájek u Uhříněvsi
Popis: Exkluzivně nabízíme na prodej pozemek 1100m², v katastrálním území Hájek u Uhříněvsi, označený jako orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
250 000	1 100	227,27	0,90	**204,54**

Název: **Prodej louky 2 270 m2**
Lokalita: Praha 10 - Kolovraty
Popis: Prodej louky o CP 2270 m2, která se nachází na pěkném a slunném místě na Praze 10 - Kolovraty. Pozemek je možno využívat jako pastvinu, k chovu koní apod. V současné době má charakter trvalého travního porostu. Louka je dostupná po účelové komunikaci a v pěší dostupnosti MHD.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
510 750	2 270	225,00	0,90	**202,50**

Název: **Prodej louky 2 169 m2**
Lokalita: Praha 10 - část obce Kolovraty
Popis: K prodeji pozemek o výměře 2169 m2, který se nachází v katastrálním území Praha 10 - Kolovraty. Pozemek je označen jako trvalý travní porost a nachází se vedle potoka. Lze využít jako pastvinu, či jako investici. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
325 350	2 169	150,00	0,90	**135,00**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**189,04 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	251/36	4 152	189,00	784 728
Celková výměra pozemků		**4 152**	**Hodnota pozemků celkem**	**784 728**

Výsledná cena po zaokrouhlení **784 700 Kč**

V případě, že bude předmětem prodeje spoluvlastnický podíl ve výši ½, je cena snížena o 10%.

Cena spoluvlastnického podílu ve výši ½ 784 728/2*0,9 = **353 128,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení **353 100,- Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p.51

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	112,66 m²
Zastavěná plocha:	120,00 m²
Plocha pozemku:	879,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům č.p.23**
Lokalita: Pod Přehradou, obec Praha, k.ú.Hájek u Uříněvsi
Popis: V evidenci katastru nemovitostí byla pod č.j.V- 10982/2018-101 nalezena kupní smlouva ze dne 9.1.2018 na prodej pozemku par.č.148/1 o celkové výměře 81 m² a na něm stojícího rodinného domu č.p.23 a pozemka par.č.251/38 o celkové výměře 1100 m². Pozemek par.č.251/38 je pole v sousedství oceňovaného pozemku par.č.251/36. Od kupní ceny rodinného domu je odečtena cena pozemku par.č.251/36.
Pozemek: 81,00 m²
Užitná plocha: 61,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: CUZK

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
1 650 000	61,00	27 049	1,58	**42 846**

Název: **Prodej rodinného domu 379 m2, pozemek 1 672 m2**
Lokalita: Praha 10 - Uhříněves
Popis: Nabízíme k prodeji dvougenerační RD se dvěma bytovými jednotkami 2+1 s možností rozšíření každé bytové jednotky o další dvě místnosti, v ulici Semanského, Praha 10 - Uhříněves. Na pozemku je další menší přízemní RD 2+1 o velikosti 79 m2 se sklepem 20 m2. Na pozemku o rozloze 1.672 m2 se nachází zděná garáž o velikosti 15 m2 a zahradní domek o velikosti 45 m2. Vytápění je plynové (kotel JUNKERS 24 kW). Stavebně technický stav objektů vyžaduje menší stavební úpravy. Uhříněves je část Prahy s výbornou občanskou vybaveností. Vlakové nádraží se nachází 15 minut chůze od domu a vlakem 20 minut na Hlavní nádraží, v docházkové vzdálenosti je i autobusová zastávka směr Háje. V okolí je možné podnikat rozmanité procházky a cyklovyjížďky. V Uhříněvsi jsou tenisové kurty, divadlo a rybníky.
Pozemek: 1 672,00 m²
Užitná plocha: 379,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

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

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
11 900 000	379,00	31 398	0,90	**28 258**

Název: **Prodej rodinného domu 260 m2, pozemek 920 m2**
Lokalita: ulice V kališti, Praha 10 - část obce Dubeč
Popis: Zprostředkuji Vám exklusivně prodej dvougeneračního rodinného domu 5+2 v

žádané, klidné lokalitě Praha 10 - Dubeč o užitné ploše cca 260 m2, který stojí na pozemku o výměře 920 m2. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní dům v původním stavu, částečně podsklepený. V 1NP se nachází předsíň, kuchyň, koupelna s vanou, samostatná toaleta, ložnice a dva samostatné pokoje. 2.NP má vlastní vchod a je členěno na předsíň, koupelnu s vanou a toaletou, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. Je zde k využití půdní prostor k možné přístavbě jedné obytné místnosti. Dům prošel částečnou výměnou oken za plastová. Podlahy jsou v kombinaci dlažby a linolea. Dům je připojen na elektřinu, plyn a obecní vodovod. Vytápění domu je vlastním plynovým kotlem a je zde i možnost využívat kotel na tuhá paliva. Odpady jsou řešeny septikem. Kanalizace je přivedena na vlastní pozemek bez připojení. K využití jsou zde dvě garáže a jedno velké kryté garážové stání, kde by byla možnost využít tyto prostory k podnikání např. menší autoservis. Zahrada v udržovaném stavu se vzrostlými stromy nám nabízí zahradní domek s vnitřním krbem a udírnou. Dále je zde venkovní nadzemní bazén a studna. V obci je kompletní občanská vybavenost, zdravotní středisko, lékárna, škola, školka, supermarket, úřad, pošta, restaurace atd. Nachází se zde parky k odpočinku, cyklostezka A247, rybníky. Výborná dostupnost do centra Prahy.

Pozemek: 920,00 m²
Užitná plocha: 260,00 m²

Použité koeficienty:

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

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
[Kč]	[m²]	Kč/m²	**K_C**	[Kč/m²]
7 190 000	260,00	27 654	0,90	**24 889**

Název: **Prodej rodinného domu 135 m2, pozemek 793 m2**
Lokalita: ulice Ranská, Praha 9 - část obce Újezd nad Lesy
Popis: Nabízíme Vám exkluzivně rodinný dům 2x 2+1 se samostatnou zděnou garáží. Zastavěná plocha a nádvoří 263 m2 + zahrada 530 m2. Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví, valbovou střechu s pološtíty na jižní a severní stranu a výrazným schodišťovým arkýřem. Rodinný dům byl postaven v roce 1939, v roce 1961 byla realizována přístavba kuchyně při východní straně domu. Rodinný dům je zděný, střecha je z eternitových šablon, krov dřevěný sbíjený, stropy dřevěné trámové, okna dřevěná špaletová původní. Podlahy prkenné, příp. pokryté podlahovými krytinami (lino, koberec). Dům je vytápěn ústředním topením, kotel na plyn (cca v r. 1964), teplá voda el. bojler 80 l. Je zde nutná rekonstrukce. V r. 2004 bylo provedeno částečné zateplení fasády

(cca 80 mm EPS). Rodinný dům se nachází v jihozápadním sektoru obce Újezd nad Lesy při křížení ulic Ranská a Dobřichovská v MČ Praha 21. Podle územního plánu hl. m. Prahy je rodinný dům ve funkční zóně OB čistě obytné. Rodinný dům je připojen na všechny inženýrské sítě, příjezd je po zpevněné veřejné komunikaci. Výhodou této lokality je klidné místo, rohová parcela, veškeré inženýrské sítě a výborné dopravní spojení do centra Prahy. Autobusová zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti 5 min.

Pozemek: 793,00 m²
Užitná plocha: 135,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m²]	Kč/m²	**Kc**	[Kč/m²]
7 600 000	135,00	56 296	0,95	**53 200**

Název: **Prodej rodinného domu 174 m2, pozemek 264 m2**
Lokalita: ulice U starého mlýna, Praha 10 - část obce Uhříněves
Popis: Zajímavá příležitost koupě rodinného domu za skvělou cenu v Uhříněvsi. Tento dům z roku 1904 nabízí velký potenciál ať už k vlastnímu bydlení nebo k investici. V současné chvíli jsou zde 3 jednotky s vlastním vchodem. V přízemí jsou dva byty o dispozici 1+1 a podkroví připravené k úpravě dle vlastních představ. V domě byla započata rekonstrukce: elektřina, voda v plastu, nové bojlery na ohřev vody, nové rozvody plynu včetně topení a kotle. V podkroví je umístěn plynový kotel a jsou zde rozvody vody připravené k vybudování koupelny. Podkroví nabízí fantastický prostor o velikosti cca 100 m2 se vstupem na terasu. Jelikož každá jednotka má svůj vlastní vchod, nabízí se zde myšlenka vybudování investičního bydlení. Případně předělání do původního stavu a celý dům propojit a změnit dispozici. Dům je umístěn prakticky v centru Uhříněvsi. Skvělé dopravní spojení vlakem do centra, přímý spoj na metro - Depo Hostivař a Háje. Autem jste do 10 minut na D1 v Čestlicích.

Pozemek: 264,00 m²
Užitná plocha: 174,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
5 800 000	174,00	33 333	0,99	**33 000**

Název: **Prodej rodinného domu 210 m2, pozemek 324 m2**
Lokalita: ulice Peceradská, Praha 10 - část obce Uhříněves
Popis: Nabízíme prodej domu 5+kk s garáží a zahradou, který je může být rozdělen na dvě bytové jednotky - 4+kk o velikosti 110 m2 a 1+kk o velikosti 29 m2 s vlastní koupelnou a wc. Dům je vhodný i jako dvojgenerační nebo jako sídlo firmy, je umístěn v tiché klidné ulici u centra Uhříněvse mezi zástavbou řadových rodinných domů. Dům byl zrekonstruován v r. 1997, podkroví je zateplené, nová střešní krytina z r. 2015 (šindel Tegola), vytápění a ohřev vody je přes nový plynový kotel Viessman (2014), kanalizace, vodovod, vlastní studna s užitkovou vodou na zalévání. V obývacím pokoji je novější kuchyňská linka, francouzské dveře se vstupem na zahradu, krb s vyvložkovaným komínem. V okolí veškerá občanská vybavenost, 5 minut pěšky na vlakové nádraží, 20 minut jízda vlakem na Hlavní nádraží, 15 minut autobus k metru Háje.
Pozemek: 324,00 m²
Užitná plocha: 210,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
7 295 000	210,00	34 738	0,99	**34 391**

Minimální jednotková porovnávací cena	24 889 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 097 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 200 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	**36 097 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	112,66 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**4 066 688 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení	**4 066 700 Kč**

V případě, že bude předmětem prodeje spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 je cena snížena o 15%.

Cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 4 066 688/3*0,85 = **1 152 228,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení **1 152 200,- Kč**

V případě, že bude předmětem prodeje spoluvlastnický podíl ve výši 2/3 je cena snížena o 7,5%.

Cena spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 4 066 688 *2/3*0,925 = **2 507 790,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení **2 507 800,- Kč**

C. REKAPITULACE

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku par.č.55 a na něm stojícího objektu pro bydlení č.p.51, pozemku par.č.56, obec Praha, ul.Pod Jankovem, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, vše zapsané na LV č.592 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku par.č.251/36, obec Praha, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, vše zapsané na LV č.945.

1. Hodnota pozemků

Pozemek par.č.251/36 (podíl 1/1)	**784 700,- Kč**
Pozemek par.č.251/36 – spoluvlastnický podíl 1/2	**353 100,- Kč**

2. Porovnávací hodnota

Rodinný dům č.p.51 (podíl 1/1)	**4 066 700,- Kč**
Rodinný dům č.p.51 - spoluvlastnický podíl 1/3	**1 152 200,- Kč**
Rodinný dům č.p.51 - spoluvlastnický podíl 2/3	**2 507 800,- Kč**

V Praze 4.4.2018

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Ing. Ivana Markovská
Digitálně podepsal Ing. Ivana Markovská
Datum: 2018.04.19 08:52:23 +02'00'

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1578-2018 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 592 ze dne 21.3.2018	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 945 ze dne 21.3.2018	3
Snímek katastrální mapy	2