

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072674/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Miroslav Vojtek, LL.M, insolvenční správce dlužníků Hana a Miloslav Kalábovi, Nové Syrovice 164, 675 41 Nové Syrovice
Ctiborova 3091, 27201 Kladno

Číslo jednací: KSBR 40 INS 8647 / 2024

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Lipí č.p. 1222/51, Praha, okres Hlavní město Praha

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 11.09.2024

Zpracováno ke dni: 11.09.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1222/51 a pozemku parc. č. 2789, 2790 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice na listu vlastnictví č. 1191.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné při prohlídce, cenová mapa, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1222/51
Adresa předmětu ocenění:	Lipí č.p. 1222/51, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Lipí
Katastrální území:	Horní Počernice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.09.2024. Sběr podkladů provedla Ing. Emilie Kovačičová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění, bez účasti dalších osob. Nemovitost byla zpřístupněna paní Dagmar Beránkovou, realitní makléřkou.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Miloslav Kaláb, Nové Syrovce 164, 675 41

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1222/51 a pozemek parc. č. 2789, 2790 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice na listu vlastnictví č. 1191.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je jehlanová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle sdělení realitní makléřky Dagmar Beránkové v roce 1910. V roce 1973 proběhla rekonstrukce a bylo přistavěno zádveří, koupelna a toaleta. Od té doby probíhala pouze základní údržba objektu.

Vady rodinného domu:

- Většina konstrukčních prvků je zastaralá
- Vlhké zdivo v zádveří
- Nestandardní vytápění kamny na tuhá paliva – vedení kouřovodů přes místnosti

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	9,00 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	4,24 m ²
Koupelna, WC	WC	1,01 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,88 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,44 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,47 m ²
Pokoj	Ložnice	13,16 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	17,74 m ²
Kuchyně	Kuchyně	11,61 m ²
Podlahová plocha		58,55 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		67,55 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: prkenná podlaha

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody není řešen. Dle sdělení makléřky je k dispozici i starší elektrokotel.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 499 m². Sklon pozemku je mírně svažitý – od komunikace (dům leží pod úrovní komunikace) k východu. Trvalé porosty – ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – garáž. (jednoduchá přízemní stavba, zřejmě ze stejné doby jako přístavba, zděná, s pultovou střechou s velmi mírným sklonem, přístupná vraty ze zahrady. ZP 21 m². Stavba není předmětem evidence v katastru nemovitostí).

Přístup je bezproblémový.

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	částečné
PENB	nedoručen
Dům byl postaven v roce	1910
Rozsah rekonstrukce domu	

Popis rodinného domu	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	jehlanová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: poškozený prvek, podstandardní prvek střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek okna: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1		
	Typ oken	špaletová		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	východ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	9,00 m ²
		1.NP		
Ostatní prostory		Předsiň	4,24 m ²	
Koupelna, WC		WC	1,01 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	3,88 m ²	
Ostatní prostory		Chodba	5,44 m ²	
Ostatní prostory		Spíž	1,47 m ²	
Pokoj		Ložnice	13,16 m ²	
Pokoj		Obývací pokoj	17,74 m ²	

	Kuchyně	Kuchyně	11,61 m ²
	Podlahová plocha		58,55 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		67,55 m ²
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kamna a starší elektrokotel		
Topná tělesa	litinové radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	starší elektrický boiler		
Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino		
Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	499 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	Garáž
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	do ulice kovový plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Horní Počernice
Počet obyvatel: 1 357 326

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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 - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2789	123	13 540,00	1 665 420,-
zahrada	2790	376	13 540,00	5 091 040,-
Cenová mapa - celkem		499		6 756 460,-

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 19
Stáří stavby:	114 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	8 002,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	8,1*8,4+0,7*3,6+1,4*4,6	=	77,00 m ²
PP:	3*3	=	9,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	77,00 m ²	3,20 m
PP:	9,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(8,1*8,4)*(3,20+3,60/3)+(0,7*3,6)*(3,0)+(1,4*4,6)*(2,50)$	$= 323,04 \text{ m}^3$
PP:	$(3*3)*(3,00)$	$= 27,00 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$= \underline{\underline{350,04 \text{ m}^3}}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	77,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	86,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,12

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplně - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami (zohledněna přístavba z roku 1973).

Koeficient pro stáří 114 let:

$$s = 1 - 0,005 * 114 = \mathbf{0,430}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,418}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 8\,002,- \text{ Kč/m}^3 * 0,418 = 3\,344,84 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 350,04 \text{ m}^3 * 3\,344,84 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 1\,205\,952,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,205\,952,63 \text{ Kč}$$

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, Praha – oblast č. 19
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	4 747,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP:} = 21,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	21,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP:} \quad (21) * (2,20) = 46,20 \text{ m}^3$$
$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} = 46,20 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = 0,745$$

5

$$\text{Index vybavení} \quad \text{I}_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,745 = 0,470$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\text{I}_T = 1,000$

Index polohy pozemku $\text{I}_P = 1,030$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 4\,747,- \text{ Kč/m}^3 * 0,470 = 2\,231,09 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 46,20 \text{ m}^3 * 2 231,09 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 106 168,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 106 168,65 Kč

1.4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
orešák vlašský 30	1 Ks	3 033,-		3 033,-	3 033,-
jabloň - polokmen 50	2 Ks	140,-		140,-	280,-
broskvoň 30	2 Ks	70,-		70,-	140,-
třešeň - vysokokmen 50	1 Ks	140,-		140,-	140,-
rybíz červený 20	1 Ks	25,-		25,-	25,-
Součet:				=	3 618,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	3 618,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		30 roků 1 660,-	3,00 ks 4 980,-
Jehličnaté keře I	1 660,-		30 roků 1 660,-	2,00 ks 3 320,-
Součet:				8 300,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny				= 7 470,- Kč

Trvalé porosty = 11 088,- Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: 6 756 460,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 1 205 952,63 Kč

1.3. Garáž 106 168,65 Kč

1.4. Trvalé porosty 11 088,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 323 209,28 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = 8 079 669,28 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Lipí č.p. 1222/51, Praha, okres Hlavní město Praha

Lipí č.p. 1222/51, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lipí č.p. 1222/51, Praha, okres Hlavní město Praha	59 m ²	před rekonstrukcí	499 m ²	samostatně stojící RD	samostatná garáž
1	Jívanská č.p. 611/13, Praha, okres Hlavní město Praha	102 m ²	před rekonstrukcí	346 m ²	krajní řadový RD	dílna a vedlejší stavby
2	Keteňská č.p. 971/10, Praha, okres Hlavní město Praha	84 m ²	dobrý	548 m ²	krajní řadový RD	samostatná garáž
3	Spojenců č.p. 1379/58, Praha, okres Hlavní město Praha	86 m ²	před rekonstrukcí	600 m ²	samostatně stojící RD	garáž v přístavbě

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	85 294,12 Kč	1	85 294,12 Kč	0.95	0.95	1	0.85	0.95	1	0.72876875	117 038,66 Kč
2	111 309,52 Kč	1	111 309,52 Kč	0.95	0.97	1.05	1	0.95	1	0.91919625	121 094,40 Kč
3	127 906,98 Kč	1	127 906,98 Kč	0.95	0.97	1	1.05	1	1	0.967575	132 193,35 Kč
Celkem průměr										123 442,14 Kč	
Minimum										117 038,66 Kč	
Maximum										132 193,35 Kč	
Směrodatná odchylka - s										7 845,38 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										115 596,75 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										131 287,52 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o prodeje podobných objektů v nedávné době a blízké lokalitě. Jednotlivé cenotvorné faktory byly zohledněny příslušnými koeficienty.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

$$123\,442,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 59 \text{ m}^2}$$

$$= 7\,283\,086 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

7 283 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

8 079 670,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 283 000,- Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidná lokalita s dobrou dostupností infrastruktury	- velikost a stavebně technický stav nemovitosti

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit především vysokou cenou pozemků dle cenové mapy, která však u pozemků zatížených starší stavbou ve zhoršeném stavu neodpovídají tržní realitě. Pro určení výsledné ceny obvyklé je proto větší váha udělena srovnávací metodě, neboť lépe odráží postavení nemovitosti na trhu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1222/51 a pozemku parc. č. 2789, 2790 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Horní Počernice na listu vlastnictví č. 1191.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7 300 000,- Kč

Slovy: Sedmmilionůtřistatisickorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

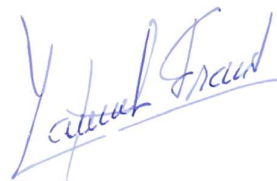
Ing. Emilie Kovačičová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.09.2024



.....
Ing. Emilie Kovačičová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 072675/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z cenové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 00:00:00

Okres: _____ Obec: 554782 Praha
Kat.území: 643777 Horní Počernice List vlastnictví: 1191
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kaláb Miloslav, č.p. 164, 67541 Nové Syrovce	650220/0727	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2789		123 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Počernice, č.p. 1222, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 2789					
	2790		376 zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

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 dědictví 13 D-25/2024 -54 ze dne 27.05.2024. Právní moc ke dni 27.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:00:08. Zápis proveden dne 17.06.2024.

V-30930/2024-101
RČ/IČO: 650220/0727

Pro: Kaláb Miloslav, č.p. 164, 67541 Nové Syrovce

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2790	23114	376

pokud je výměra bonitních dílů parcel 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: _____ Vyhотовeno: 03.07.2024 09:58:44
český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko: _____ Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

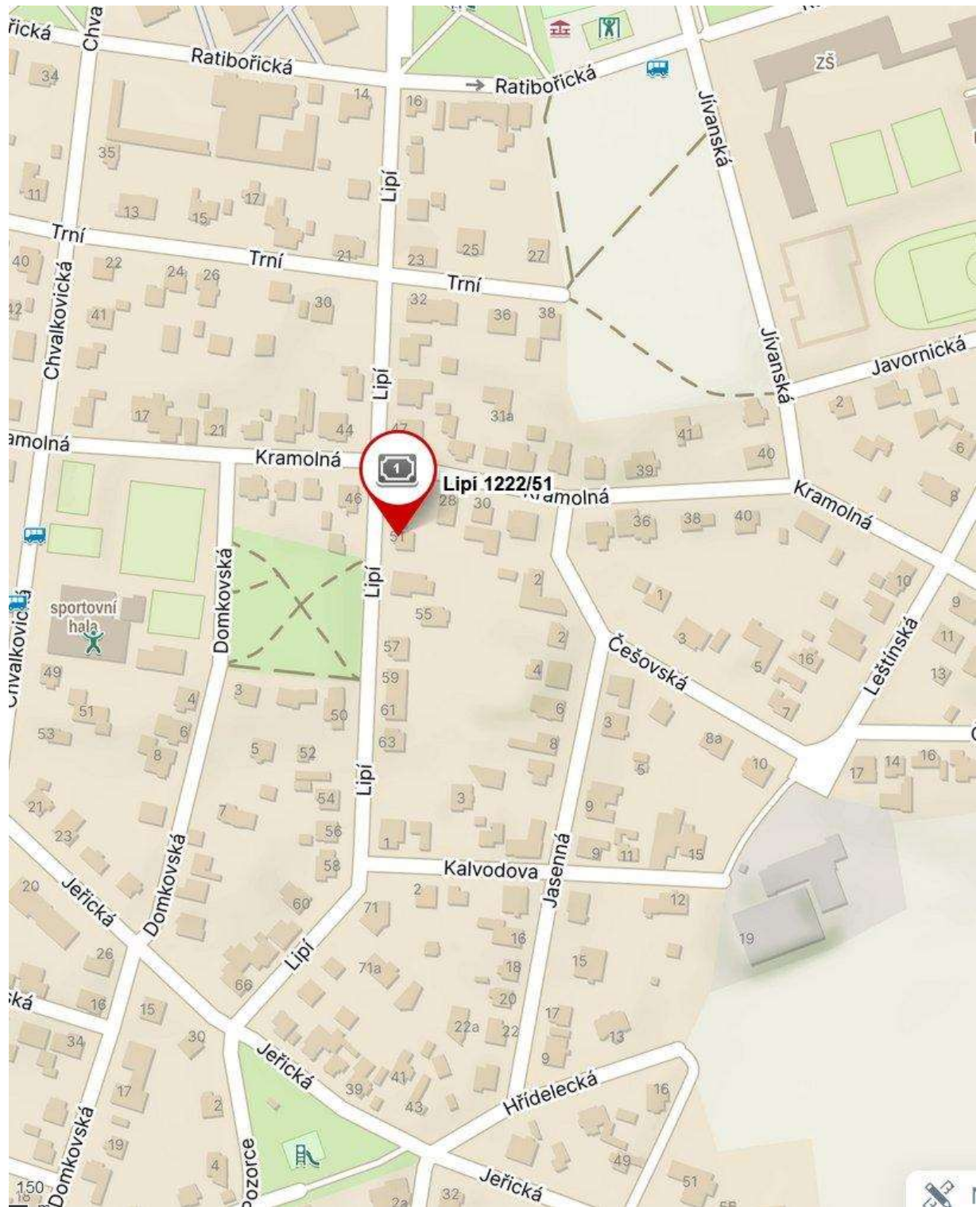
Ortofoto mapa



Katastrální mapa



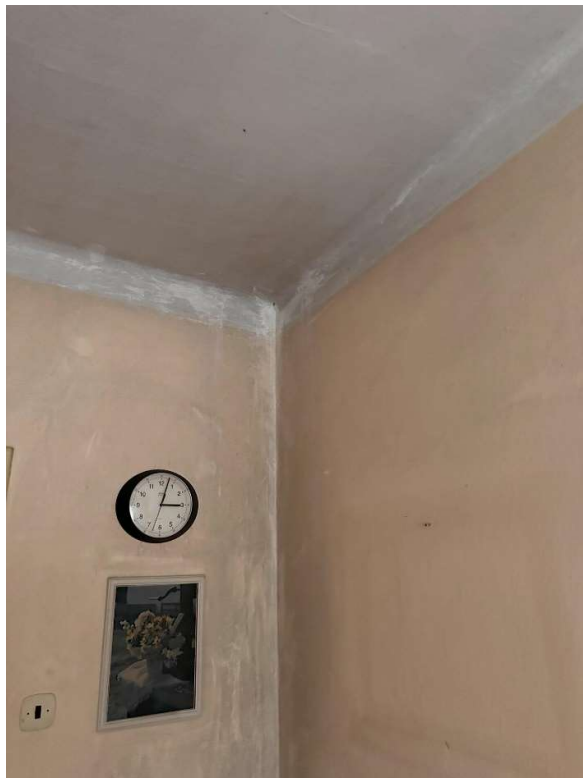
Situační mapa

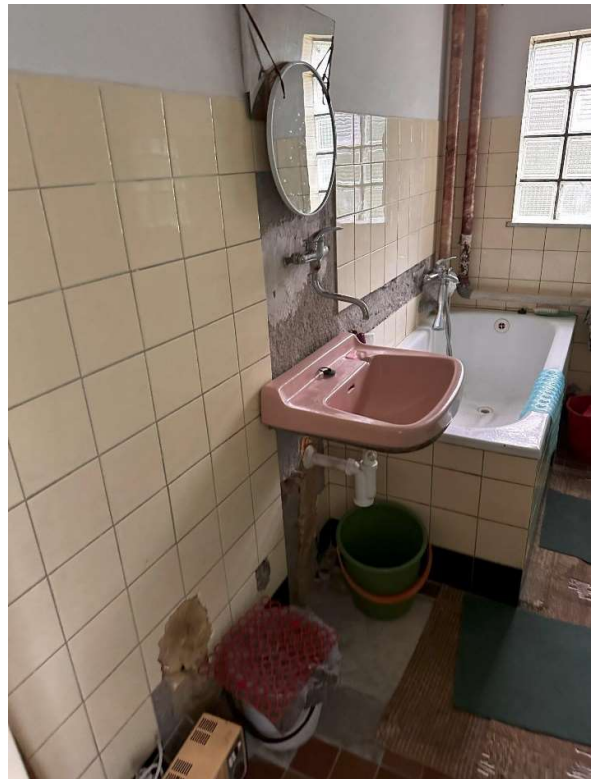


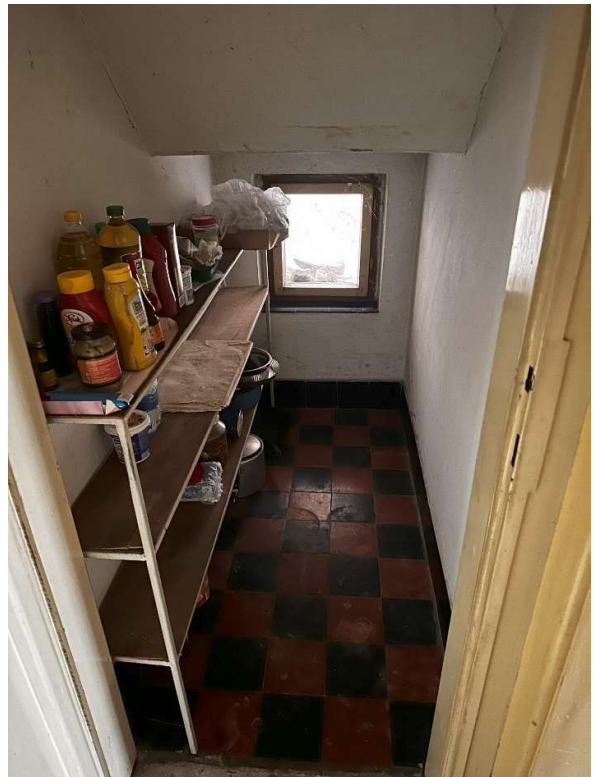
Výřez z cenové mapy

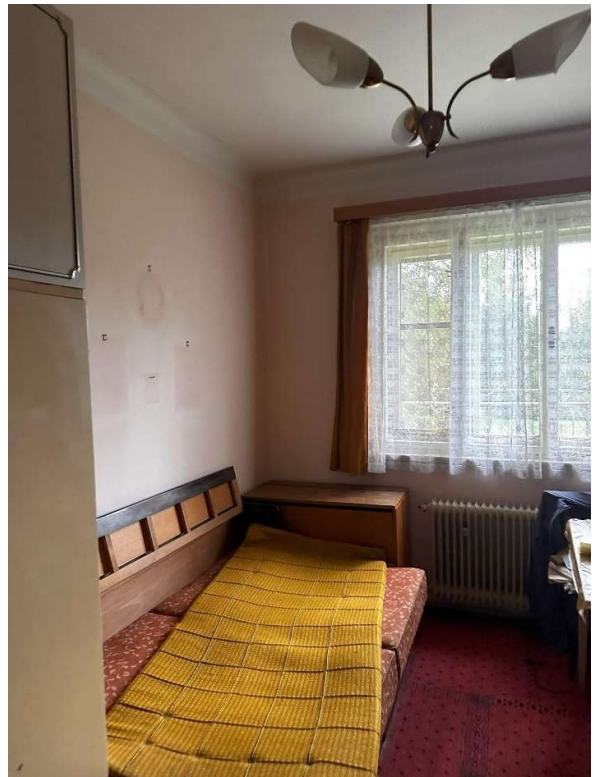
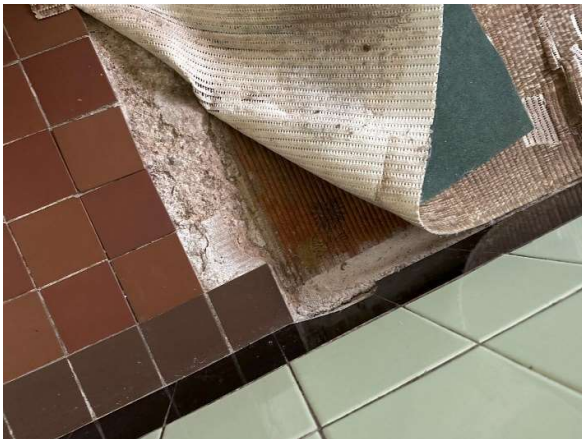
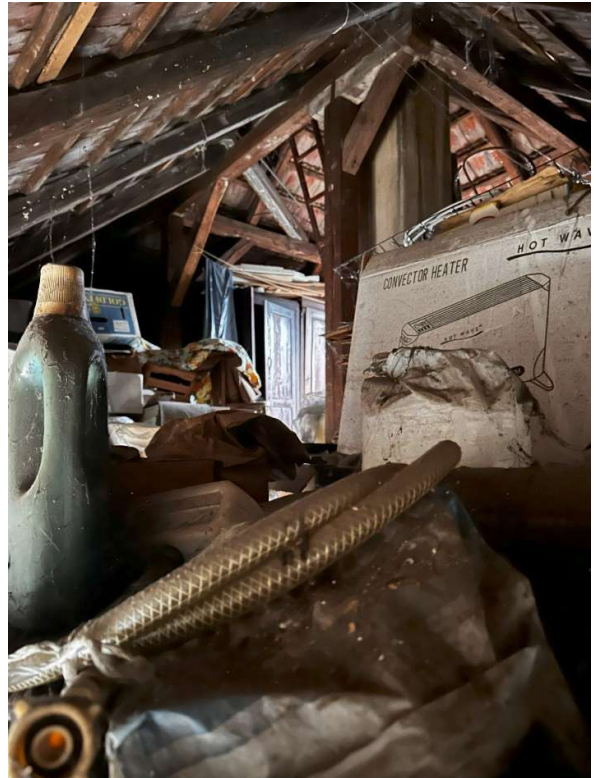


Fotodokumentace předmětu ocenění















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jívanská č.p. 611/13, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	8 700 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně právního servisu a provize zprostředkovatele
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	346 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	102 m ²	Užitná plocha	119 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Číslo řízení	V-43221/2024-101

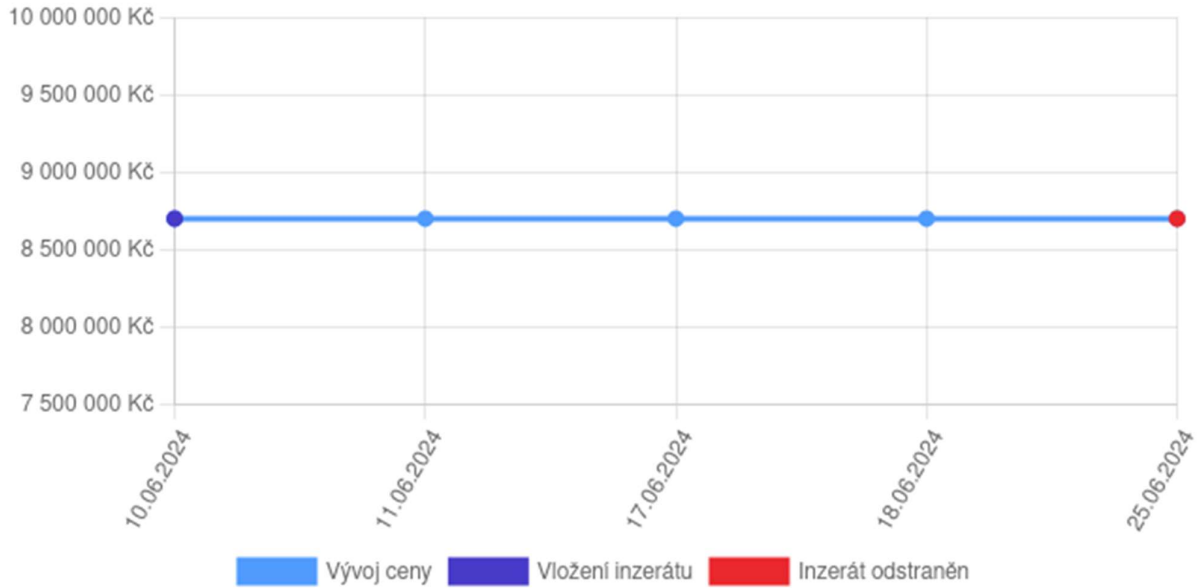
Hledáte rodinný dům v klidné části Prahy 9 pro sebe nebo na investici? Preferujete místo s dobrou dostupností na metro, plnou občanskou vybaveností a dostatkem zeleně? Nabízím v exkluzivním zastoupení prodej rodinného domu v Horních Počernicích, ulice Jívanská/Mezilesí. Zděný, patrový dům s dispozicí 4+1 plus půda, kterou je možné upravit na pokoj. Užitná plocha domu nyní činí 102 m² + půda 17,5 m². Celková výměra pozemku je 346 m². V 1. nadzemním podlaží se nachází kuchyň, spíž, obývací pokoj, 2 další pokoje, koupelna, samostatné wc a chodba, ve 2. nadzemním podlaží je pokoj, chodba a půda. Na dům navazují dva zděné prostory přístupné ze dvora, využívané jako sklad a kůlna. Dílna stojí samostatně, naproti vchodu do domu. Dům byl dosud nepřetržitě obývaný, vytápěný ústředním topením v obou podlažích, plynový kotel umístěn v technickém sklepním prostoru přístupném z chodby. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě (veřejný vodovod, kanalizace, plyn a elektro). Kousek od domu supermarkety Albert, Lidl a Penny, zastávka MHD, mateřské školy, základní školy, víceleté gymnázium. V dochozí vzdálenosti veškerá občanská vybavenost (dětská hřiště, sportoviště, fitness Pulse, zdravotní středisko, kulturní centrum, dům dětí a mládeže, divadlo, kavárny, restaurace...). Nedaleký Klánovický les Vás určitě nadchne k dlouhým procházkám a cyklo výletům. Další možnosti zábavy a nakupování najdete v Centru Černý most (5 minut automobilem) Do centra Prahy je spojení metrem z Černého Mostu (7 minut busem na metro) nebo vlakem z vlakové stanice Horní Počernice (0,5 km od domu). Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistíme za nejlepších podmínek na trhu. Velmi doporučuji prohlídku. Pro další doplňující informace mne neváhejte kdykoliv kontaktovat.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



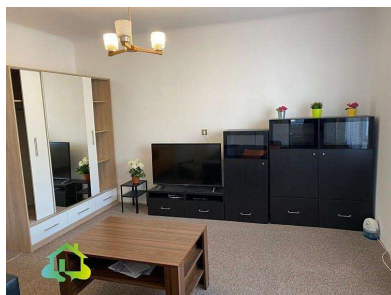
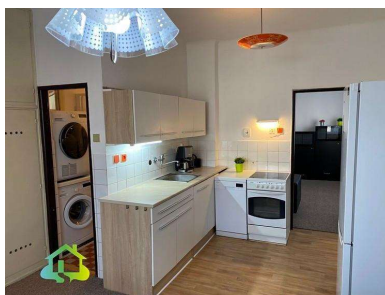
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

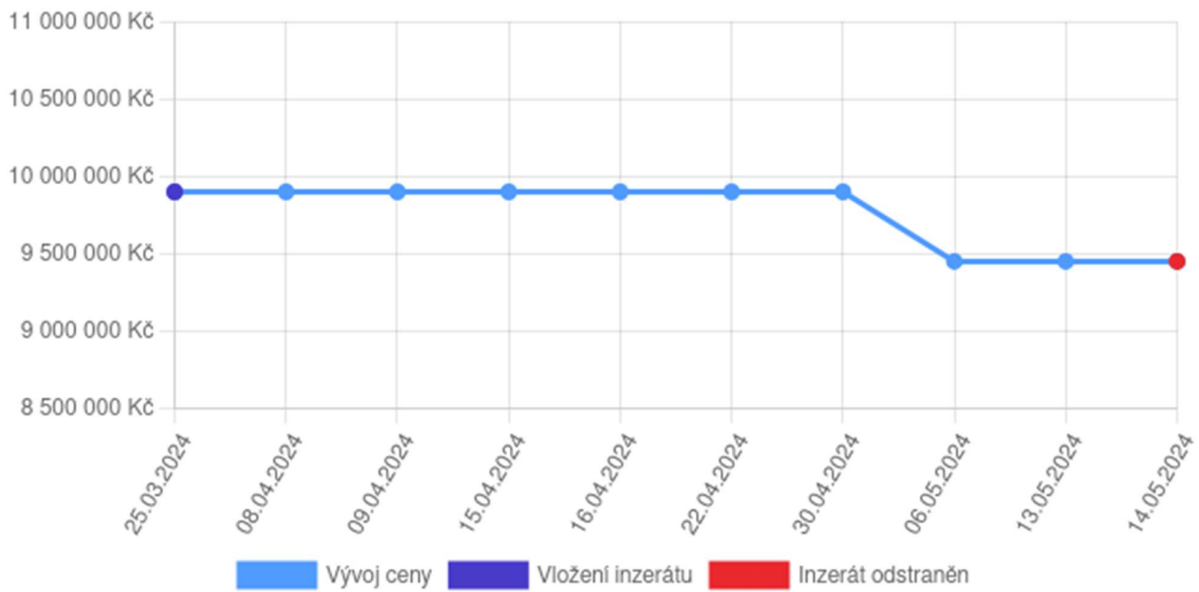
Lokalita	Keteňská č.p. 971/10, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	9 350 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	548 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	84 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Číslo řízení	V-33176/2024-101

Nabízíme k prodeji rodinný domek 2+1 se samostatnou půdou, kterou je možno upravit na další obytnou plochu. Dům se nachází v klidné části zástavby rodinných domů Horních Počernic. U domu je nádvoří a rohová zahrada, která má plochu 438 m². Součástí zahrady je garáž o výměře 16 m² se sklepní místností, která je využívána jako technické zázemí – je zde umístěn plynový kotel na ústřední vytápění domu, boiler na ohřev vody a vodoměr. Další sklepní prostory jsou využívány jako skladové. Zahrada je udržovaná, osázená ovocnými stromy, keři, zahradními lbišky atd. Na zahradě je skleník, studna s čerpadlem na zalévání zahrady. Na nádvoří je větší plechová kůlna, používaná jako úložný prostor a menší dílna. Po vstupu do domu vejdete do větší předsíně s okny, ze které vejdete do jednotlivých místností: do menšího pokoje, do místnosti s WC a kuchyně s jídelním koutem. V kuchyni je kuchyňská linka, spíž, úložné prostory, lednice s mrazákem a další. Hned za dveřmi do kuchyně je vstup do koupelny, kde je sprchový kout, umyvadlo a pračka. Za kuchyní je vstup do obývacího pokoje. Dům je osazen plastovými okny, interiér je v dobrém čistém stavu, do nedávna byl obývaný. Dům je napojen na kanalizaci, vodovodní řád a plynovod. V příjemné, klidné lokalitě Horních Počernic je veškerá občanská vybavenost, obchody, škola, školka, zdravotnická zařízení, supermarket a velké nákupní centrum Černý Most. V místě a okolí jsou velké možnosti kulturní i sportovního vyžití jak pro děti tak pro dospělé. Spojení na metro Černý Most-B zajišťuje z blízké autobusové stanice několik linek, včetně spojení na vlakové nádraží cca 1km vzdálené. Pro individuální dopravu je nedaleký Pražský okruh. Veškeré tyto možnosti zajišťují vynikající dopravní dostupnost jak do centra, tak i mimo město. Máte zájem o prohlídku? Kontaktujte nás! více

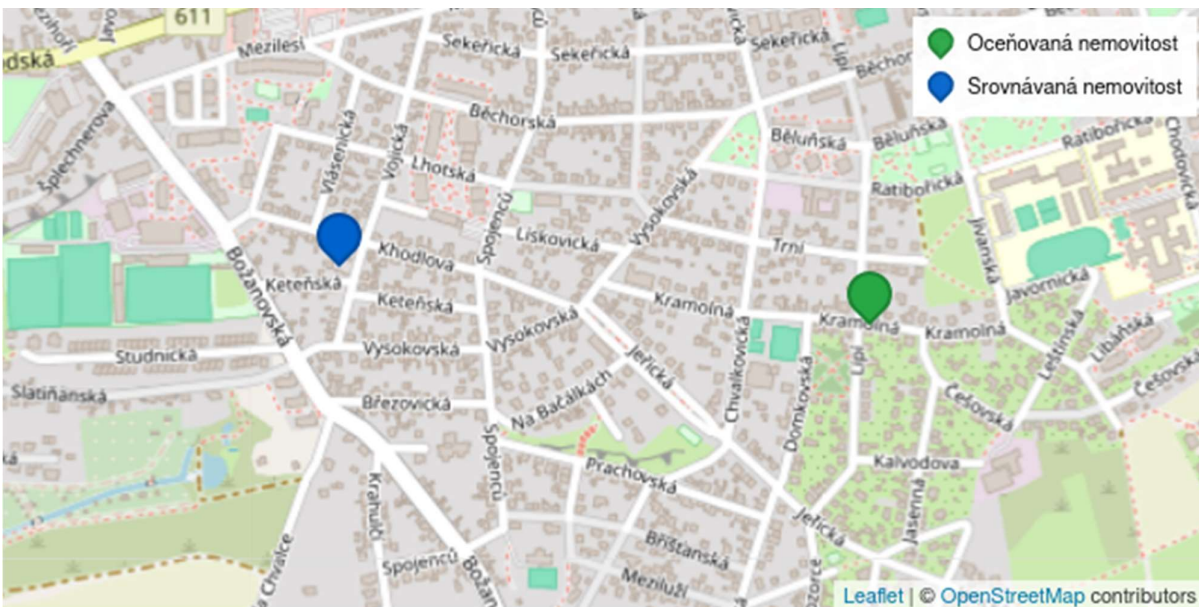
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



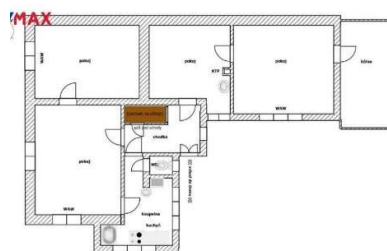
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Spojenců č.p. 1379/58, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	11 000 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně provize RK, právního a hypotečního servisu včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	600 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektrína	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel	Garáž	Ano
Užitná plocha	86 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Číslo řízení	V-33569/2024-101

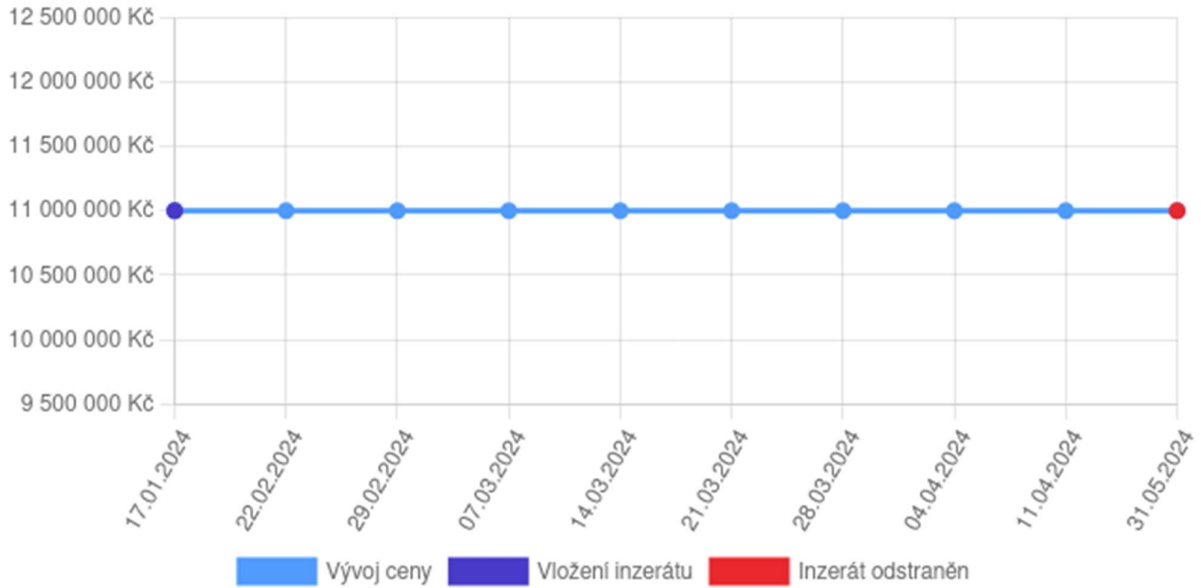
Nemovitost je již zarezervovaná, můžeme Vám však nabídnout podobnou. Pro více informací mi prosím zavolejte. Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům na adrese Spojeňců 1379/58, v části obce Horní Počernice v Praze. Tento cihlový samostatný dům je vhodný pro ty, kteří hledají příjemné bydlení s možností rekonstrukce dle vlastních představ. Stav objektu je před rekonstrukcí, což umožňuje novým majitelům přizpůsobit si interiér dle svých přání. Dům má dále úložný prostor v podkroví. Zastavěná plocha činí 137m² a užitná plocha domu je 86m². Celá nemovitost je situována na pozemku o rozloze 600m², který nabízí dostatek prostoru pro relaxaci, zahradní grilování či pěstování rostlin. Co se týče vybavení, dům je částečně vybaven. Součástí nemovitosti je také garáž o rozloze 25m², která poskytuje bezpečné parkování pro vaše vozidlo. Orientace domu na jih, východ a západ zaručuje dostatek slunečního svitu během celého dne. Okolí nabízí kompletní občanskou vybavenost, včetně škol, školek, zdravotnických zařízení, pošty, supermarketu a široké sítě obchodů a služeb. V blízkosti se nachází také veřejná doprava, včetně vlaku, dálnice, silnic, MHD a autobusů, což zajišťuje snadnou dostupnost do centra města i okolních oblastí. Nemovitost je připojena na kanalizaci a disponuje dálkovým vodovodem, rozvody studené a teplé vody a studnou. Elektrína je zavedena s napětím 230 V. Topení je zajištěno lokálními plynovými vafkami a kamny na tuhá paliva. U inzerátu je virtuální prohlídka, ze které můžete získat první dojmy z této nemovitosti. Koupí je možno financovat hypotečním úvěrem s jehož vyřízením Vám rádi a zdarma pomůžeme. V případě zájmu o prohlídku zavolejte makléři nabídky.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

