

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 1589/139/2018**

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům, pozemek p.č. 154 se stavbou RD čp. 243, LV 345 vše v k.ú. Hole u Průhonice a obci Průhonice, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Průhonice, k.ú. Průhonice  
Adresa nemovité věci: Hlavní 243, 252 43 Průhonice

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j. 131 EX 4364/17-38 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**3 850 000 Kč**

Stav ke dni : 24.7.2018 Datum místního šetření: 24.7.2018  
Za přítomnosti: znalce  
Počet stran: 19 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 08.08.2018**

**Ing. Michal Danielis**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

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):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- I. nemovitostí povinné a jejich součástí
- II. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- III. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- IV. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

#### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 345
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 24.7.2018. Povinná HELENA HANZLOVÁ, byla řádně obeslána doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, která ji byla doručena fikcí. Vlastník byl řádně obeslán, nedostavil se a neposkytl součinnost, neodpověděl znalci na otázky, nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. **131 EX 4364/17-38**
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

#### **Odborná literatura:**

Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009

Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.

Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
Ort, P.	Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
Ort, P.	Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

## Místopis

Obec Průhonice se nachází v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, asi 15 km jihovýchodně od centra Prahy v těsném sousedství hranice Prahy. Žije zde přibližně 2 800 obyvatel. V obci se nachází základní škola, hřiště pro děti a mládež, fotbalové a skateboardové hřiště, kostel, zdravotní středisko, lékárna, pošta, pobočky bank, řada restaurací a kongresové a ubytovací zařízení jako např. Park Hotel Průhonice, Hotel Floret, Hotel Tulipán, Restaurace Tarouca v Parkhotelu Průhonice, Collosseum aj. Dopravní dostupnost je zajišťována především blízkou dálnicí D1, která snižuje dopravní zatížení obce. Obec sousedí s komerční zónou Průhonice-Čestlice. V obci a jejím okolí se také nachází několik turisticky atraktivních objektů, mezi něž patří například dendrologická zahrada nebo památka UNESCO – zámecký park Průhonice. Obec Průhonice se skládá ze dvou částí na dvou katastrálních územích: Průhonice (i název k. ú.) a Rozkoš (leží v k. ú. Průhonice a Hole u Průhonic). Obec Průhonice spadá do Středočeského kraje, okresu Praha-západ. Obcí s rozšířenou působností jsou 20 kilometrů vzdálené Černošice. Pověřenou obcí je 5 kilometrů vzdálená Jesenice. Příslušným finančním úřadem je Finanční úřad Praha-západ. Agenda stavebního úřadu a matriky je vykonávána místním obecním úřadem. Územím obce vede dálnice D1 s exitem 6 (Průhonice). Dále zde prochází silnice III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	322/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

## Celkový popis

Nemovitost je situována v širším centru obce Průhonice, část Hole, v lokalitě obdobných RD, v blízkosti autobusové zastávky, která je vzdálena cca. 150 m. Nemovitost je přístupna z veřejné zpevněné průjezdné komunikace na pozemku p.č. 322/1 ve vlastnictví kraje. Nemovitost je vybudována na téměř rovinném pozemku. Území je zainvestováno el. sítí, VV a VK. Nemovitost je situována cca. 750 m od občanské vybavenosti obce a cca. 2 km od exitu 6 z dálnice D1.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že stavba je běžně užívána v souladu s její kolaudací.

## RIZIKA

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

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

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

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
  - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitost se nachází v památkově chráněném území - není zapsán na seznamu kulturních památek

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

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Vlastnické právo*

*Hanzlová Helena, Na Návsi 5, 25101 Čestlice*

*Způsob ochrany nemovitosti  
památkově chráněné území*

*Omezení vlastnického práva  
Zástavní právo smluvní  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Zahájení exekuce - Hanzlová Helena*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.08.2018 09:00:00.*

### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, stavbu RD není užívána*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky z části zastavěné stavbou a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek 154 o výměře 295 m<sup>2</sup> je z části zastavěn stavbou RD čp. 243. Pozemek je oplocen a tvoří se stavbou FC. Území je částečně zainvestováno, možnost napojení na (NN, VV a VK), obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 1000 do 2500,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je odhadována ve výši 2000,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	154	295	2 000,00	1 / 1	590 000
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>295</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>590 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Stavba RD čp. 243

#### Věcná hodnota dle THU

Stavba je samostatně stojící, přízemní, se stavebně neupravenou půdou, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou. Stavba je přístupná přes zděnou verandu s plochou střechou a navazuje na ni vedlejší stavba garáže. Stavba založena na betonových základech bez hydroizolace, zdivo zděné v tl. 45 cm, omítky vápenné obnovené, krov dřevěný vázaný, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkového plechu, venkovní obklady kamenné. Vzhledem k neumožnění prohlídky předpokládá s jedním bytem se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením a v podkroví půda.

#### Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena cca. v r. 1935, ke dni místního šetření je stavba v průměrném technickém stavu, po částečných stavebních úpravách spočívajících v obnově venkovní omítky s kamenným obkladem, opravou soklu. Zřejmě byla plánována zpevněných venkovních ploch, které jsou ke dni ocenění nedokončené a stavba není užívána.

Příslušenstvím je navazující stavba garáže a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV a VK a dále opěrná zeď tvořící část oplocení, dále dřevěné oplocení na betonových sloupech.

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP				150,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
obytné prostory	110,00 m <sup>2</sup>	1,00	110,00 m <sup>2</sup>		
Užitná plocha celkem:			<b>110,00 m<sup>2</sup></b>		

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
v.s.	$(150) \cdot (4,6 + 0,3)$	=	735,00 m <sup>3</sup>
zatř.	$(150) \cdot (6,5 - 4,6) / 3$	=	95,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		735,00 m <sup>3</sup>
zatř.		95,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>830,00 m<sup>3</sup></b>

Jednotková cena	5 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	830,00 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 150 000 Kč

<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl</b> [%]	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
1. Základy	8,20	340 300	340 300	8,24
2. Zdivo	21,20	879 800	879 800	21,31
3. Stropy	7,90	327 850	327 850	7,94
4. Střecha	7,30	302 950	302 950	7,34
5. Krytina	3,40	141 100	141 100	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	37 350	37 350	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	240 700	240 700	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	116 200	116 200	2,81
9. Vnější obklady	0,50	20 750	20 750	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	95 450	95 450	2,31
11. Schody	1,00	41 500	41 500	1,01
12. Dveře	3,20	132 800	132 800	3,22
13. Okna	5,20	215 800	129 480	3,14
13. Okna	5,20	215 800	86 320	2,09
14. Podlahy obytných místností	2,20	91 300	91 300	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	41 500	41 500	1,01
16. Vytápění	5,20	215 800	215 800	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	178 450	178 450	4,32
18. Bleskosvod	0,60	24 900	24 900	0,60
19. Rozvod vody	3,20	132 800	132 800	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	78 850	78 850	1,91
21. Instalace plynu	0,50	20 750	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	128 650	128 650	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	20 750	20 750	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	170 150	170 150	4,12
25. Záchod	0,30	12 450	12 450	0,30
26. Ostatní	3,40	141 100	141 100	3,42
Upravená reprodukční cena			4 129 250 Kč	
Množství			830,00 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 975 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	150
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	110
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	830,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 975
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 975
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 129 250
Stáří	roků	83
Další životnost	roků	47
Opotřebení	%	63,80
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 494 789</b>



## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými RD s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD, přízemní, nepodsklepená, se stavebně neupraveným podkrovím, v dobrém technickém stavu, před rekonstrukcí, s jedním bytem, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s menším pozemkem a s navazující garáží, situovaná v širším centru obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s výbornou dobrou dopravní dostupností a dobrou obsluhností.

<b>Užitná plocha:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	830,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	295,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD, pozemek 125 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Pod přehradou, Praha - část obce Hájek u Uhříněvsi			
<b>Popis:</b>	RD v městské části Praha Hájek u Uhříněvsi. Dům je v původním technickém stavu, vhodný k vestavbě na půdu. Možné napojení na všechny sítě, aktuálně je dům odpojený. Nemovitost není zatížena žádným zástavním právem, ani jiným omezením.			
<b>Pozemek:</b>	125,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,04	
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> ]
3 260 000	95,00	34 316	0,95	32 489



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

<b>Název:</b>	<b>RD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Průhonice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č 138 se stavbou RD zobchodován smlouvou kupní ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.10.2017. Zápis proveden dne 01.11.2017			
<b>Pozemek:</b>	97,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
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	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	95,00	36 842	1,00	36 842



Zdroj: www.cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>RD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Průhonice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č 31 se stavbou RD a p.č. 30, 184, 46/1, 46/3, 47/2 zobchodován smlouvou kupní ze dne 14.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2018. Zápis proveden dne 25.04.2018.			
<b>Pozemek:</b>	822,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
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	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 000 000	150,00	40 000	1,00	40 000



Zdroj: www.cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>RD</b>			
<b>Lokalita:</b>	V kuřatech, Uhříněves, Praha			
<b>Popis:</b>	RD 3+1 s malou garáží, zahrádkou 64 m <sup>2</sup> . Nachází se v lokalitě Prahy 22 - Uhříněves. Dům byl postaven cca v r. 1930 a je v dobrém, udržovaném stavu. V roce 2004 proběhla výměna střešní krytiny a oken a zateplení budovy.. Na zahrádce jsou 2 menší sklepy ve skále. Dům má 2 NP, užitná plocha je cca 160 m <sup>2</sup> . Je zde zavedena elektřina 220/380 V, městský vodovod, plyn, kanalizace. Ústřední elektrické topení, ohřev vody - bojler 80 l.			
<b>Pozemek:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	135,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.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> ]
4 450 000	135,00	32 963	0,72	23 702

**Název: RD, pozemek 4 466 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Velké Popovice, okres Praha-východ

**Popis:** RD v dispozici 4+1 v části obce Velké Popovice-Dubiny. Nemovitost je v dobrém stavu a poskytuje dostatek prostoru pro bydlení nebo rekreaci, pro všechny, kteří hledají zcela ojedinělé místo s neopakovatelnou atmosférou a širokými možnostmi využití. Dům stojí v převážně rekreační oblasti na rozsáhlém pozemku 4 466m<sup>2</sup> Jde o zděný, jednopodlažní rodinný dům 120m<sup>2</sup> s půdní vestavbou v dispozici 4+1. Původní RD prošel rekonstrukcí v roce 2002. Při ní byly udělány rozvody elektřiny a vody, vyměněna okna a podlahy, vybudována koupelna s toaletou a nově odizolována střecha. Druhá část půdy je ponechána v původním stavu, ale je možné zde vytvořit další obytné prostory. Poslední místnost RD se nachází v přízemí a je přístupná z velkého, zastřešeného zápraží, samostatným vchodem.

**Pozemek:** 4 466,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 145,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,93
K6 Vliv pozemku	0,90
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> ]
7 800 000	145,00	53 793	0,62	33 411

**Název: RD, pozemek 196 m<sup>2</sup>****Lokalita:** ulice Františka Červeného, Praha 10 - část obce Dubeč

**Popis:** Stavba po částečné modernizaci: izolace pod celým domem, zateplení stropů, nové omítky, rozvody vody, odpady. Okna s trojskly jsou plastová, barvená. Teplo a ohřev vody zajišťuje kondenzační kotel značky Junkers.

**Pozemek:** 196,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,92
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

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

<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> ]
8 990 000	150,00	59 933	0,68	<b>40 473</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 23 000 - 40 000 ,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Indikovaná hodnota je při střední úrovni ve výši 35000,-Kč/m<sup>2</sup>

Minimální jednotková porovnávací cena	23 702 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 486 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	40 473 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>35 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 850 000 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 850 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 084 789 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	590 000 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD, přízemní, nepodsklepené, se stavebně neupraveným podkrovím, s předpokládaným standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v průměrném technickém stavu, s malým stísněným pozemkem, s navazující garáží, situovaná v širším centru obce, v klidné lokalitě, s výbornou dopravní dostupností a dobrou obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 3 850 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 345 zaokrouhleno

**nemovitostí povinného a jejich přísl. 3 850 000,-Kč**

**příslušenství uvedených nemovitostí** - navazující stavba garáže a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV a VK a dále opěrná zeď tvořící část oplocení, dále dřevěné oplocení na betonových sloupech. zahrnuto v ceně 0,-

**věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěno 0,-**

**výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-**

### Obvyklá cena

**3 850 000 Kč**

slovy: Třimilionyosmsetpadesát tisíc Kč

## **Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinné -pozemku p.č. 154 se stavbou RD čp. 243, vše v k.ú. Hole u Průhonic a obci Průhonice, LV 345 vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ**; se zohledněním práv a závad

**ve výši  
3 850 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 08.08.2018

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1589/139/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 139.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

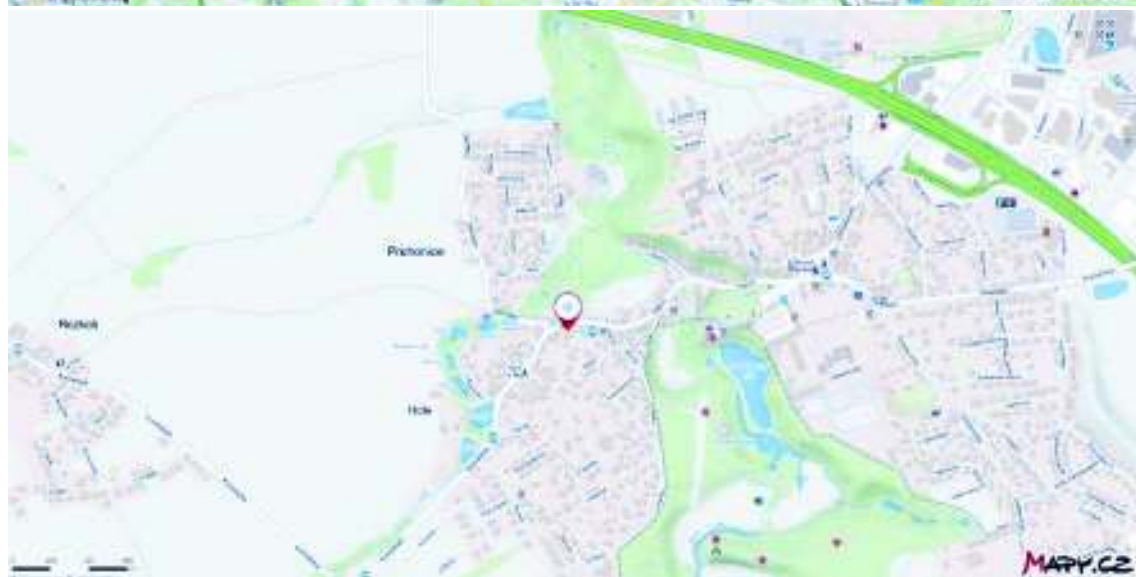
Snímek z katastrální mapy







## Mapa oblasti



## Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

### Adresa povinného a právních zástupců:

HELENA HANZLOVÁ, Na Návsi 5, 25101, Čestlice, nar.09.12.1973, IČ 86612867

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha 4 - Podolí, IČ 00027383, adresa pro doručování Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha 4 - Podolí, zast. JUDr. Dalibor Kašes, advokát, Politických vězňů 1272/21, 11000, Praha 1

### Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením číslo jednací **131 EX 4364/17-38** ze dne **8.6.2018** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitosti povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### Nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví:

Okres: **CX020A Praha-západ** Obec: **539571 Průhonice**  
Katastrální území: **733962 Hole u Průhonice** List vlastnictví: **345**  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B. Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Wěcná(ní)	Druh pozemku	Společ. využití	Společ. užívání
154		295 zastavěná plocha a nádvuží		panátkové chráněné území
Součástí je stavba: <b>Průhonice, č.p. 243, rod.dům</b> Stavba stojí na pozemku p.č.č. <b>154</b>				

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:  
Sraz účastníků k prohlídce:

**24.7.2018 od 10:00 hodin**  
**u stavby RD čp. 243**

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 12.7.2018

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnosti vyhotovení:  
Stanislava Kořdová, DiS.

*Úředně oprávněný na základě VZB Č.j.: Ž/1842/00/K2/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydávaného Městským úřadem v Trutnově k ocenění majetku pro vešmá moci, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podíl*

mdanielis@volny.cz

Tel. 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob. +420 777 300 093