

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1631-145/2018

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Klánovice
Adresa nemovité věci: V Olšině 788, 190 14 Praha 9, Klánovice
Vlastníci staveb: SJM Bervid Václav, V Olšině 788, 190 14 Praha 9, Klánovice a Bervidová Miluška, V Kole 1368/13, 140 00 Praha 4, Krč
Vlastníci pozemků: SJM Bervid Václav, V Olšině 788, 190 14 Praha 9, Klánovice a Bervidová Miluška, V Kole 1368/13, 140 00 Praha 4, Krč

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad 021 Praha 8, soudní exekutor JUDr. Ivan Erben

Adresa objednatele: Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6, Ruzyně

ZHOTOVITEL : JUDr. Karel Mošna

Adresa zhotovitele: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň
IČ: 64875806 telefon: 777651711 e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro zpeněžení v insolvenčním řízení spis.zn. MSPH 93 INS 3044382015**OBVYKLÁ CENA OBJEKTU****17 600 000 Kč**

Stav ke dni: 5.10.2018

Datum místního šetření: 5.10.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 10 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 14.10.2018

JUDr. Karel Mošna



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu objektu sestávajícího z pozemku parc.č. 1027/2 o výměře 229 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Klánovice č.p. 788 - bydlení, na pozemku parc.č. 1027/2, a z pozemku parc.č. 1027/1 o výměře 1268 m² - zahrada, vše v katastrálním území Klánovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Tato metoda je založena na porovnání oceňovaných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž prodej byl v nedávné době realizován na trhu, popř. s nemovitými věcmi, které jsou k dispozici v aktuální nabídce. Porovnání se realizuje jak z hlediska možnosti využití pozemku, tak i z pohledu jeho ekonomického efektu. Porovnávací metoda dává zpravidla nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách, avšak její nevýhodou je neustálé zastarávání informací o porovnávaných vzorcích a z toho vyplývající potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

Přehled podkladů

1. Informace o pozemcích na LV č. 578 ze dne 13.10.2018
2. Snímek z katastrální mapy ze dne 13.10.2018
3. Kolaudační rozhodnutí odboru výstavby MÚ Praha - Újezd nad Lesy č.j. Výst/K1/p-1027.1/1865/96Ku ze dne 28.4.1997
4. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění provedené dne 5.10.2017 bez přítomnosti povinného a jeho manželky
5. Fotodokumentace
6. Odborná literatura a platný cenový předpis
7. Databáze znalce a realitní inzerce

Místopis

Oceňovaný objekt je situován na východním okraji zastavěného území Hlavního města Prahy, v části Klánovice, v ulici V Olšině. Jedná se o preferovanou rezidenční lokalitu se zástavbou rodinných vil a nadstandardních rodinných domů, ležící ve vzdálenosti cca 20 km východně od centra Prahy, mezi silnicí I.třídy č.12 ve směru do Kolína a dálnicí D11 ve směru do Hradce Králové. Objekt se nachází

v těsné blízkosti Klánovického lesa, místního fotbalového hřiště a koupaliště Klánovice. V docházkové vzdálenosti je dostupná základní občanská vybavenost, v místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusy PID s možností přestupu na metro trasy B ve stanici Černý Most. Přístup k objektu je zajištěn po veřejné komunikaci se zpevněným povrchem, parkovací možnosti v místě jsou dobré.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):				☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):				☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:				okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku		☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace					

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepenou zděnou stavbu dvougeneračního rodinného domu s půdorysem do tvaru L o jednom nadzemním podlaží a podkroví zastřešeného valbovou střechou s navazující dvougaraží zastřešenou sedlovou střechou.

Z hlediska vnitřní dispozice sestává objekt dle dostupné stavební dokumentace a ze sdělení povinného ze dvou relativně samostatných dvoupodlažních bytů o velikosti 3+kk. V podzemním podlaží nachází dílna (14,90 m²), kotelna (4,60 m²), uhelna (8,40 m²), sklep na ovoce (2,00 m²), sklep na zeleninu (5,00 m²) a schodiště (3,60 m²), v přízemí se nachází společné zádveří (4,80 m²), společné WC se sprchovým koutem (1,90 m²) a společná předsíň (4,62 m²), z níž se vchází do obou bytů. Větší z bytů sestává ze vstupní haly (19,60 m²), kuchyně (8,70 m²), obývacího pokoje (41,60 m²) a komory (2,40 m²), a dále ze dvou ložnic (11,40 m² a 11,40 m²), haly (19,40 m²), koupelny (13,90 m²), WC (1,08 m²), komory (4,60 m²), sušárny (12,30 m²) a skladu (7,10 m²) v podkroví objektu. Menší z bytů pak sestává z obývací haly (21,00 m²) a kuchyně s jídelním koutem (18,24 m²) v přízemí, a ze dvou ložnic (10,10 m² a 10,10 m²), haly (14,10 m²), koupelny (5,10 m²) a WC (1,20 m²) v podkroví objektu. Každý byt je vybaven vlastním schodištěm a z obou bytů je dále v podkroví možný přístup na společnou terasu (16,30 m²) a do sauny (4,00 m²) s odpočívárnou (4,10 m²). V přízemí je dále situována samostatně přístupná dvougaraž (33,30 m²). Zastavěná plocha stavby činí 229 m², celková užitná plocha činí 324,54 m² a celková výměra pozemků náležejících k objektu činí 1497 m².

Základy domu jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové stěny zděné s vnějším obkladem z vápenopískových cihel, okna dřevěná zdvojená, krovy dřevěné s krytinou z pálených tašek, klempířské konstrukce úplné z pozink.plechu. Objekt je vytápěn ústředním teplovodním systémem, je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do veřejné kanalizace a je napojen na veřejnou el. síť a veřejný plynovod. Dle příloženého kolaudačního rozhodnutí je objekt užíván od roku 1997 a ke dni ocenění je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

Objekt je postaven na rozlehlém pozemku osázeném vzrostlými okrasnými stromy a keři, jehož součástí je dále vytápěný krytý bazén 11,5 + 5,5 m, obytný domek 2+kk o zastavěné ploše cca 50 m², oplocení, ocelová vrata a vrátka, zpevněné plochy z betonových dlaždic a přípojky inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že nebylo umožněno ohledání objektu, nelze vyloučit, že součástí tohoto pozemku jsou i další stavby či venkovní úpravy.

Silné stránky

- dobrá poloha v klidné rezidenční lokalitě v bezprostřední blízkosti Klánovického lesa
- dobrý stavebně technický stav všech staveb náležejících k objektu
- dostatečně velký rovinný pozemek se vzrostlými porosty
- přímý přístup k objektu z veřejné komunikace ve vlastnictví Hlavního města Prahy

Slabé stránky

- horší dopravní dostupnost do centra

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na objektu vázne zástavní právo exekutorské, nařízená exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vše dle přiloženého LV

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena, objekt je dle jeho vlastního sdělení užíván povinným

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinná vila s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	324,54 m ²
Zastavěná plocha:	229,00 m ²
Plocha pozemků:	1 497,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinná vila Holohlavská ul.		
Lokalita:	Praha - Klánovice		
Popis:	Prostorný moderní patrový dům, vhodný pro poklidný rodinný život v pěkné a oblíbené části Praha - Klánovice. Jedná se o novostavbu tohoto roku. Vystavěna byla za pomoci moderních technologií a postupů, díky čemuž se podařilo dosáhnout nízké energetické náročnosti (PENB – A). Nemovitost je napojena na veškeré IS (plynová přípojka na hranici pozemku s možností připojení). Pozemek o velikosti 882m² je kompletně upraven a oplocen. Zastavěná plocha pozemku je 174m² a obytná plocha domu je 218m² + 34,6m² dvojgaráž. V prvním nadzemním podlaží se nachází prostorný obývací pokoj s prostorem pro jídelní stůl, plynule navazující na kuchyň s přípravou pro kuchyňskou linku s ostrůvkem. Tato centrální část domu nabízí příjemných 71m². Z této obytné části je možno vstoupit francouzskými okny na terasu se zahradou (660m² - orientace na jihovýchod). V obývacím pokoji je počítáno s instalací krbových kamen dle vkusu budoucího majitele. V přízemí domu se dále nachází pracovna (16,8m²), koupelna pro hosty, sklad na potraviny, technická místnost a prostorná garáž. Možnost dalšího parkování na zpevněné části pozemku. V druhém podlaží domu jsou čtyři ložnice, dále samozřejmě velká koupelna osazená vanou, sprchovým koutem, toaletou, bidetem a umyvadly. Praktická je také šatna. Při výstavbě byly použity materiály s maximální kvalitou. Vkusné interiérové dveře zn. Sapeli, okna zn. Vekra jsou hliníková, s elektrickými vnějšími žaluziemi v obou podlažích. Vytápění domu a ohřev vody je zajištěn tepelným čerpadlem zn. IVT typu vzduch – voda. Klimatizace v celé části domu. Možnost napojení na EZS. Toto bydlení nekompromisně splňuje veškeré požadavky na klidné a moderní bydlení. Doporučuji těm klientům, kteří ocení klidnou vilovou zástavbu s dobrou dopravní obslužností (zastávka MHD 100m) a výbornou dostupností centra Prahy (vlakové spojení).		
Pozemek:	882,00 m ²		
Užitná plocha:	253,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90		
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00		
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - bez bazénu a zahradního domku	1,05		
K4 Provedení a vybavení - nadstandardní	0,90		
K5 Velikost pozemku - menší pozemek	1,10		
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00		



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Celkový stav - novostavba	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
24 900 000 Kč	0,84	20 965 676 Kč

Název:	Rodinná vila Klánovice	
Lokalita:	Praha - Klánovice	
Popis:	Luxusní prostorná dvougenerační vila o dispozici 4+1 a 2 + kk se samostatným vstupem s krytým venkovním bazénem a zděným zahradním domkem, v nádherném a klidném prostředí Klánovic. Velkoryse řešený interiér nabízí v přízemí prostorný obývací pokoj s jídelnou, kuchyní a zimní zahradou, příslušenství, dále samostatně přístupnou bytovou jednotku 2+kk a garáž v zadní části domu s krytým venkovním stáním pro 2 auta. Ve 2. nadzemním podlaží je 5 nadstandardně velkých pokojů, velká koupelna a velice příjemná střešní terasa. V suterénu je posilovna, sauna, vířivka, koupelna a technická místnost. Zahrada je v parkové úpravě, s krytým bazénem, v zadní části je kromě zahradního domku pergola s posezením a zahradním grilem. Vila je nabízena včetně vybavení. Velmi dobrá občanská vybavenost, vše v dosahu. Výborná dostupnost centra Prahy vlakem nebo MHD. Bez právních vad.	
Pozemek:	1 061,00 m ²	
Užitná plocha:	370,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90	
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00	
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - krytý bazén	1,02	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K5 Velikost pozemku - mírně menší	1,05	
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00	
K7 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
20 790 000 Kč	0,96	20 039 481 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Rodinná vila Všecká ul.	
Lokalita:	Praha - Klánovice	
Popis:	Prostorný dům s celkovou užitnou plochou 350 m ² , nacházející se v rezidenční zástavbě domů a vil v lukrativní a žádané lokalitě Klánovice, ca. 150 m od Klánovického lesa. Jedná se o částečně podsklepenou stavbu s dvougaráží, terasou a venkovním bazénem 7x4 (hl. ca. 1,5m), stojící na rovinatém pozemku o celkové výměře 1014 m ² (kolaudace 2001), čistá podlahová plocha domu činí 310m ² + 40m ² terasa. V přízemí domu se nachází vstupní hala, WC pro hosty a přístup do suterénu, kde je umístěna dvougaráž, technické zázemí a skladovací prostory. Dominantou přízemí je bezesporu velký obývací pokoj s francouzskými okny, anglickým krbem a vstupem na terasu, volně navazující na jídelnu a kuchyni - v ceně úplně nová kuchyňská linka s ostrůvkem rakouské zn. Nobilia. Dále v přízemí naleznete prostornou ložnici se šatnou a velkou koupelnu s rohovou vanou, sprchovým koutem, WC a bidetem. Přístup do patra po točitém schodišti s nášlapy z mramoru. V horním patře se nachází hala, 4 ložnice (u hlavní ložnice je malá šatna), dále velká koupelna se sprchovým koutem, WC a bidetem. V hale je umístěna prostorná šatna. Jižně orientovaná udržovaná zahrada s bazénem a terasou zajišťuje soukromí a je osázena převážně okrasnými křovinami a jehličnany. Vytápění plynovým kombi kotlem zn.	

Junkers s termostatem, nový zásobník na TUV, podlahové topení v přízemí domu, v ostatních místnostech radiátory. Dům je napojen na všechny IS, bonusem je vlastní studna s napojením na dům. Okna plastová, dveře dřevěné s obložkami, předokenní rolety. Střešní krytina Bramac, izolace zdiva vč. půdy (zateplení). Občanská vybavenost v obci (MŠ, ZŠ, lékař, hřiště, lékárna, pošta, obchod, služby). Výborná dostupnost do Prahy vlakem nebo autem. V ceně veškerá technika pro dům (sekačka, fréza, vysokotlaký čistič atd.)

Pozemek: 1 014,00 m²

Užitná plocha: 350,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - venkovní bazén	1,02
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Velikost pozemku - mírně menší	1,05
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00
K7 Celkový stav - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
15 500 000 Kč	0,96	14 940 450 Kč

Název: Rodinná vila Úprkova ul.

Lokalita: Praha - Klánovice

Popis: Luxusně zrekonstruované atypické sídlo jižanského typu 7+2 se 3 terasami (podlahová plocha 338m²) a s pozemkem 1 311 m² na krásném klidném místě v Praze 9 Klánovicích. Hlavní část domu tvoří prostorná hala spojená s obývacím pokojem se 2 terasami a s jídelnou (cca 90 m²), dále kuchyň, ložnice, šatna, dětský pokoj a luxusní koupelna s vanou, dvojumyvadlem, WC, bidetem a sprch. koutem. Po dohodě lze dokončit další samostatnou bytovou jednotku 3+1 o celkové podlahové ploše 109 m² s galerií, koupelnou, komorou (obytná plocha činí 97 m²) a s velkou terasou (12m²) ve 2.NP hlavní budovy, která bude s přízemím spojena vnitřním designových masivním schodištěm. K domu lze přikoupit boční křídlo s třetí samostatnou přízemní bytovou jednotkou 2+kk + koupelnou se sprchovým koutem (59 m²), s krytým vstupním prostorem vhodným k rozšíření plochy bytové jednotky, a s vlastním pozemkem 142 m². K dispozici kompletní inženýrské sítě. Nádherne a klidné místo v rezidenční lokalitě poblíž klánovického lesa s velkou založenou zahradou 1090 m² se vzrostlou zelení, obehnanou zděným plotem, skýtajícím obyvatelům sídla dokonalé soukromí.

Pozemek: 897,00 m²

Užitná plocha: 334,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - bez bazénu a bez zahradního domku	1,05
K4 Provedení a vybavení - vnitřní bazén	0,97
K5 Velikost pozemku - menší pozemek	1,10
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
15 950 000 Kč	1,01	16 082 624 Kč

Název:	Rodinná vila Klánovice	
Lokalita:	Praha - Klánovice	
Popis:	Rodinná vila postavená v roce 1924 v samotném srdci Klánovic. Vila prošla kompletní rekonstrukcí. Nad dobovými fotografiemi tak vznikl ojedinělý projekt, který umožňuje komfortní bydlení s nádechem "starých časů". Dominantou domu je prostorná kuchyně s jídelnou, která ústí na terasu do klidné zahrady. V přízemí domu se dále nachází obývací pokoj, zimní zahrada a pokoj pro hosty. V patře pak nalezneme tři ložnice, pracovnu a dvě terasy. V domě jsou dvě koupelny. Lépe si prohlédnout si video a fotogalerii. Vila má dispozici 6+1, je částečně podsklepena, ZP je 208 m². Na pozemku 1058 m² je dále bazén a prostorná garáž pro tři vozy. Klánovice disponují plnou občanskou vybaveností, ZŠ, MŠ, lékařský dům a především dostatkem sportovního vyžití: koupaliště, tenisové kurty, fotbalové hřiště. V místě je největší pražský les Vidrholec CHKO a je doslova protkán turistickými a cyklo stezkami. Výbornou dopravní dostupnost do centra města zajišťuje vlakové spojení (24 min) a bus MHD. Energetická náročnost budovy: C. Nízké provozní náklady.	
Pozemek:	1 058,00 m ²	
Užitná plocha:	380,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90	
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00	
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - venkovní krytý bazén	1,02	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K5 Velikost pozemku - mírně menší	1,05	
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00	
K7 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
15 500 000 Kč	0,96	14 940 450 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Rodinný dům Krovova ul.	
Lokalita:	Praha - Klánovice	
Popis:	Rodinný dům Praha 9 - Klánovice, Krovova ul.; kolmá ulice na hlavní Slavětínskou ul. (3 bloky od ní), klidná, tichá ulice, 50 m od Klánovického lesa; RD z r. '92, přízemí + podkroví, dispozice 4+KK, ze 2/3 podsklepeno; pozemek celkem 856 m², z toho ZP 147 m², velká terasa s menším kruhovým bazénem, po obvodu zahrady jsou ze 3 stran vysoké túje; v přízemí je velký obývací s jídelnou + KK, koupelna, WC, šatna, garáž (1 auto), v podkroví 3 ložnice, koupelna, WC, 2 balkony; sedlová střecha banský šindel, napojení na veškeré sítě + vlastní studna, ÚT plyn	
Pozemek:	856,00 m ²	
Užitná plocha:	240,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce	0,90
K2 Poloha objektu - srovnatelná	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby - bez vedlejších staveb	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší provedení	1,10
K5 Velikost pozemku - menší pozemek	1,10
K6 Velikost stavby - menší stavba bez dvougaráže	1,10
K7 Celkový stav - horší stav	1,10

Cena

13 500 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,38

Zdroj: www.sreality.cz**Upravená cena****18 678 256 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	14 940 450 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 607 823 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	20 965 676 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnáníPrůměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **17 607 823 Kč/ks****Výsledná porovnávací hodnota 17 607 823 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění objektu byla použita porovnávací metoda, která zpravidla nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňovaného objektu na současném trhu, a je založena na komparaci oceňovaného objektu s objekty obdobného charakteru v příslušném segmentu trhu v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že nebyly k dispozici žádné relevantní vzorky ze skutečně realizovaných prodejů, byly pro ocenění objektu použity vzorky z realitní inzerce.

Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době mírný převis nabídky nad poptávkou s poněkud nižším objemem obchodovaných objektů obdobného charakteru, což je dáno mimo jiné zpřísněnými podmínkami poskytování hypotečních úvěrů.

Výhodou oceňovaného objektu na trhu je jeho poloha v preferované rezidenční lokalitě Hlavního města Prahy s dobrou dostupností občanské vybavenosti, dostatečná velikost pozemku se vrostlými okrasnými porosty zajišťující naprosté soukromí, nadstandardní příslušenství objektu, jakým je krytý bazén a zahradní domek a velmi dobrý stav celého objektu. Naopak určitou nevýhodou je horší dopravní dostupnost do centra města i do ostatních městských částí.

Po právní stránce vázne na objektu zástavní právo exekutorské, nařízená exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, objekt není ke dni ocenění pronajímán a je užíván povinným a členy jeho rodinné domácnosti, hodnota jednotek není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí, ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti se znalec přiklání k určení tržní hodnoty objektu v souladu s jeho porovnávací hodnotou a po zaokrouhlení navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou obvyklou cenou, která nezahrnuje složku DPH.

REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

Porovnávací hodnota

17 607 823 Kč

Obvyklá cena objektu

17 600 000 Kč

slovy: Sedmnáctmilionůšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

V Plzni 14.10.2018

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1631-145/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1631-145/2018.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Informace o pozemcích na LV č. 578 ze dne 13.10.2018	2
Snímek z katastrální mapy ze dne 13.10.2018	1
Vzorky rodinných domů a vil z realitního portálu www.sreality.cz ze dne 13.10.2018	6

Fotodokumentace

