



ALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1590-3991-2015

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům, rodinný dům

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Pitkovice

Adresa nemovité věci: Čirůvková 164, 104 00 Praha

OBJEDNAVATEL: QI investiční společnost, a.s.

Adresa objednatele: Rybná 682/14, 110 05 Praha 1

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

14 700 000 Kč

Datum místního šetření: bez zajištění vstupu Stav ke dni : 6.8.2015

Za přítomnosti: bez zajištění vstupu

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 10.8.2015

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti skutečněného dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

(1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:

- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
- b) označení dražebníka,
- c) místo, datum a čas zahájení dražby,
- d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nejistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebením, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitostí (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. 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. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

- Historie a podstata nemovitosti
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
- Vlastnictví jednotlivých částí majetku
- Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a

trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuju cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

- Historie a podstata nemovitosti
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
- Vlastnictví jednotlivých částí majetku
- Ostatní zjištěné vlivy

Přehled podkladů

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní

záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo část tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony.

Místopis

Rodinný dům je situován na okraji zástavby městské části Pitkovice, která jsou situovány na východním okraji města na místní komunikaci mezi Uhříněvsi a Průhonicemi. V místě není žádná občanská vybavenost, vzdálenost do centra Prahy 16 km. Nájezd na dálnici D1 - 2,5 km.

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Objekt byl postaven na základě stavebního povolení jako rodinný dům.

Objekt slouží pro bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Nemovitost je netypový objekt napojený na přívod elektrického proudu, místní vodovodní řád, kanalizaci a plyn.

Nemovitost je postavena na stavebním pozemku s přístupem po zpevněné obslužné komunikaci. Má tvar nepravoúhlého obdélníku.

Objekt je proveden standardní technologií odpovídající době vzniku.

Silné stránky

Novostavba

Slabé stránky

Poloha na okraji města, blízkost zdrojů hluku, část bez občanské vybavenosti

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její

Skutečné užívání stavby je v rozporu s její

kolaudací ● Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	kolaudací ● Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
● Nemovitá věc není situována v záplavovém území	● Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
● Zástavní právo	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

3. Porovnávací ocenění

3.1

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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

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

Index polohy

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

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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,980$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,980$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Pitkovice:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 12
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 227,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
přízemí :	=	147,00 m ²

patro:	=	138,00 m ²
krov:	=	138,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí :	147,00 m ²	3,15 m
patro:	138,00 m ²	2,80 m
krov:	138,00 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přízemí :	(147)*(3,15)	= 463,05 m ³
patro:	(138)*(2,80)	= 386,40 m ³
krov:	(138)*(1,00)/2	= 69,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		918,45 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

$$ZP1 = 147,00 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha všech podlaží:

$$ZP = 423,00 \text{ m}^2$$

Podlažnost: $ZP / ZP1 = 2,88$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn -	I	-0,00
3. Tloušťka obvod. stěn -	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = 0,965$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,965 = 1,074$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 5\,227,- \text{ Kč/m}^3 * 1,074 = 5\,613,80 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 918,45 \text{ m}^3 * 5\,613,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 5\,052\,874,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 052 874,72 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	orná půda	219/24	810,00	4 500,00	3 645 000,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	219/471	165,00	4 500,00	742 500,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			975,00 m ²		4 387 500,-

Pozemky - zjištěná cena = 4 387 500,- Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

3. Porovnávací ocenění

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	234,00 m ²
Obestavěný prostor:	881,00 m ³
Zastavěná plocha:	153,00 m ²
Plocha pozemku:	975,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům přízemní Praha

Prodej rodinného domu 234 m² Čirůvková, Praha 10 - Pitkovice

15 950 000 Kč

Nabízíme k prodeji prostorný, nový rodinný dům o užitné ploše 234 m² v klidné lokalitě Praha 10 - Pitkovice, ulice Čirůvková. Přízemí domu dominuje prostorný obývací pokoj s plynovým krbem a kuchyňským koutem (56 m²), dále se zde nachází pokoj (20 m²), koupelna se sprchovým koutem a WC, komora, technická místnost a velká dvougaráž (39 m²) s vraty na dálkové ovládání, první

patro domu tvoří čtyři ložnice, dvě koupelny s rohovou vanou, sprchovým koutem, WC a bidetem, balkon a velká terasa. Tento samostatný cihlový dům, byl postaven v roce 2008 na rohovém pozemku o ploše 937 m² jako vzorový dům a je vyveden v nadstandardních materiálech: v celém domě dubová dřevěná podlaha, v koupelně, kuchyni, vnitřních komorách, technické místnosti, WC a vstupní části za vchodovými dveřmi keramická dlažba, mrazuvzdorná dlažba na vnější terase, dům je zabezpečen alarmem, bezpečnostními předokeními žaluziemi na dálkové ovládnání a bezpečnostními vstupními dveřmi, je zde centrální vysavač, dřevěná Euro okna mají vnitřní hliníkové žaluzie. Kuchyňská linka je vybavena spotřebiči značky Electrolux, součástí prodeje je veškeré nové vybavení, dům dosud nebyl obýván. Autobusová zastávka se nachází v těsné blízkosti a cesta ke stanici metra C - Háje trvá jen deset minut. Doprava autem do centra je taktéž bezproblémová. Dům se nachází v těsné blízkosti Milíčovského lesa s rybníky a Pitkovickým potokem, v okolí najdeme Dendrologickou zahradu, Průhonický park, sportovně-relaxační komplex Aquapalace Čestlice, nákupní centra i kompletní občanskou vybavenost. Pro více informací či prohlídku kontaktujte makléřku.

- ◆ Celková cena: 15 950 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: cena včetně provize a kompletního právního servisu
- ◆ ID zakázky: 61081
- ◆ Aktualizace: 05.08.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Typ domu: Přízemní
- ◆ Plocha zastavěná: 165 m²
- ◆ Užitná plocha: 234 m²
- ◆ Plocha pozemku: 937 m²
- ◆ Garáž:
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

V okolí najdete:

Lokalita: Pitkovice

Použité koeficienty:

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



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,99	15 790 500

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
832,00 m ³	937 m ²	15 950 000 Kč	15 950 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům přízemní zděný Pitkovice

Prodej rodinného domu 174 m² Křemenáčová, Praha 10 - Pitkovice

10 980 000 Kč

Novostavba luxusního 2podlažního solitéru se zahradní terasou, velkou terasou a balkonem v 1.patře, dvojgaráží se samostatnými dvojvraty na dálk. ovládání, s pojezdovými plotovými vraty a udržovanou velkou nádhernou zahradou v rezidenční vilové čtvrti. Obytná plocha 136 m² + dvojgaráž 38 m² se 2 samostatnými výjezdovými vraty + terasa v 1.patře 22,3 + balkon 6 m². Plocha parcely 711 m², plocha zahrady 585 m². Přízemí: velká předsíň se vstupem do obývacího pokoje a do dvojgaráže, návštěvnická toaleta, technická místnost s plyn. kotlem na ohřev vody a vytápění včetně zásobníku na teplou vodu a pračkou, obývací pokoj se vstupem na dolní zahradní terasu s posezením a oddělenou prosvětlenou kuchyní vč. vestavěných spotřebičů a vstupem do zahrady, jídelní kout., Pracovna se vstupem do zahrady, komora pod schody, schodiště, dvojgaráž se 2 vraty na dálkové ovládání. 1.patro: velká obytná hala, 1.ložnice se vstupem na terasu 22 m² s posezením, 2x šatna, 2. a 3. ložnice se vstupem na balkon, 2x koupelna (jedna se sprch. koutem a WC, druhá s rohovou vanou, sprchovým koutem, dvojumyvadlem, toaletou a topným žebříkem). Dům disponuje nádhernou udržovanou zahradou se stromy a zelení poskytující naprosté soukromí. Nízké měsíční poplatky. Nadstandardy, dřevěná podlaha, dlažba, v průčelí dřevěný plot s brankou a pojezdovými vraty na dálkové ovládání, PCO. Výborná dopravní dostupnost, od domu cca 150 m bus Nové Pitkovice či Hříbková, busem 10 min. metro Háje či busem na vlak. nádraží Uhřetěves 5 min., sousední Průhonice či Uhřetěves vozem 3 min. Po D1 vozem z centra Prahy cca 15 min. OV. Ihned k dispozici.

- ◆ Celková cena: 10 980 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: vč. realitních a právních služeb Cena k jednání.
- ◆ ID zakázky: N00381
- ◆ Aktualizace: 05.08.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 126 m²
- ◆ Užitná plocha: 174 m²
- ◆ Plocha pozemku: 711 m²
- ◆ Plocha zahrady: 585 m²
- ◆ Parkování: 2
- ◆ Garáž:
- ◆ Rok kolaudace: 2008
- ◆ Topení: Lokální plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Telekomunikace: Internet
- ◆ Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- ◆ Vybavení:
- ◆ Výtah:

V okolí najdete:

- ◆ Bus MHD: Nové Pitkovice (261 m)

Lokalita:**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
1,14	12 500 730

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
814,00 m ³	711 m ²	10 980 000 Kč	10 980 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům přízemní zděný Praha

Prodej rodinného domu 234 m² Čirůvková, Praha 10 - Pitkovice

15 950 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji krásný, zcela nový dům v Praze 10, Pitkovicích, v ulici Čirůvková. Dům byl postaven společností Central Group jako vzorový dům v roce 2008 na rohovém pozemku o velikosti 937 m². Je velice prakticky dispozičně řešen: v přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 56 m², pokoj o velikosti 20 m², koupelna s WC, komora, technická místnost a velká dvougaráž 39 m², v prvním podlaží jsou čtyři ložnice, dvě koupelny s rohovou vanou a sprchovým koutem, WC a bidetem, velká terasa, balkon. Dům má nadstandardní prvky, dřevěné plovoucí podlahy, dřevěná Euro okna a dveře, centrální vysavač, alarm, bezpečnostní vstupní dveře, externí bezpečnostní žaluzie na dálkové ovládání, vrata od garáže jsou také na dálkové ovládání. Luxusní kuchyňská linka je vybavena všemi vestavnými spotřebiči značky Electrolux. v obývacím pokoji plynový krb. Pozemek není oplocen, dům nebyl dosud obýván, prodává se včetně veškerého nového vybavení. Na nemovitosti nejsou žádná zástavní práva, k dispozici ihned. Doporučujeme osobní prohlídku.

- ◆ Celková cena: 15 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ◆ Poznámka k ceně: včetně právních služeb
- ◆ ID zakázky: 181
- ◆ Aktualizace: Včera
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Novostavba
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Plocha zastavěná: 165 m²
- ◆ Užitná plocha: 234 m²
- ◆ Plocha podlahová: 234 m²
- ◆ Plocha pozemku: 937 m²
- ◆ Garáž:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Ústřední plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace

- ◆ Telekomunikace: Telefon
- ◆ Elektřina: 400V
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- ◆ Vybavení: Částečně
- ◆ Výtah:

Oblíbené inzeráty

Lokalita: Pitkovice

Použité koeficienty:

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



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,99	15 790 500

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
954,00 m ³	937 m ²	15 950 000 Kč	15 950 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	12 500 730 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 693 910 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	15 790 500 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	14 693 910 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	14 693 910 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům 5 052 875,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky 4 387 500,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

3. Porovnávací ocenění

3.1 14 693 910,00 Kč

Obvyklá cena

14 700 000 Kč

slovy: Čtrnáctmilionůsedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěr

Z výše uvedeného přehledu vyplývá podstatný rozdíl v hodnotách zjištěných věcnou a porovnávací metodou.

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná. Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou od které se diametrálně ve velkých městech liší, a proto nebyla použita.

V tomto případě se jedná o rodinný dům nadstandardně vybavený. Kladem je vybavenost a stav objektu. Ke slabým stránkám patří poloha.

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

V konečné analýze ceny se přikláním k hodnotě porovnávací, která vystihuje nejlépe stav cenové hladiny na trhu s obdobnými nemovitostmi. Pro její použití je v současné době dostatek podkladů.

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1590-3991-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1590-2015.