

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2894-139/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p.1216

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

Adresa nemovité věci: Saturnova 1216, 110 00 Praha -

Uhříněves

Vlastníci stavby: Enis Huseinová, Saturnová 1216/14, 104 00 Uhříněves, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 3

Jana Pikorová, Saturnová 1216/14, 104 00 Uhříněves, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 2 / 3

Vlastníci pozemku: Enis Huseinová, Saturnová 1216/14, 104 00 Uhříněves, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 3

Jana Pikorová, Saturnová 1216/14, 104 00 Uhříněves, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 2 / 3

OBJEDNAVATEL: HART&Partners, v.o.s., PhDr.Mgr. Michal EDL, MBA

Adresa objednavatele: Praha, 110 00 Praha



ZHOTOVITEL : Ing. Anna Sidaková

Adresa zhotovitele: Podlíbská 570, 190 14 Praha 9 - Klánovice

IČ: 49361228

telefon: 605256603

e-mail: sidakova@iol.cz

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

OBVYKLÁ CENA

9 700 000 Kč

Datum místního šetření: 2.12.2017

Stav ke dni :

2.12.2017

Za přítomnosti: zástupce objednatele

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 15.12.2017

Ing. Anna Sidaková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu s příslušenstvím dle platných oceňovacích předpisů k datu ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Tato metoda je nejpoužívanější s největší vypovídací schopností pro stanovení obecné ceny. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu pozemku tak hodnotu celé nemovitosti. V případě nedostatku kupních smluv týkajících se obdobné nemovitosti se používají nabídkové ceny realitních kanceláří s patřičnou úpravou koeficienty, které přibližují stav nabízené s oceňovanou nemovitostí.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro obec hl. město Praha, katastrální území Uhříněves, list vlastnictví č. 2163, vyhotovený KÚ Praha - město, dne 15.12.2017
- Informace a údaje sdělené objednatelem
- Zákon č. 151/1997 Sb., ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku
- Vyhláška MF č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z. č. 151/1997 Sb.
- Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku - metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999
- Software pro ocenění NEMExpres AC,vyhotovený PLUTO-OLT, spol. s r.o. Paříkova 9/910,Praha 9

Místopis

Městskou část 22 Uhříněves tvoří katastrální území Uhříněves, Pitkovice a Hájek u Uhříněvsi. Uhříněves se svým okolím má charakter urbanizované krajiny. Vodní toky Řičanka, Rokytka a Pitkovický potok s přírodními parky umožňují využití krajiny jako rekreačního zázemí

pro obyvatele Prahy. Přírodní parky jsou součástí územního systému ekologické stability, který zahrnuje kromě plošných prvků např. „Prknovka“ u rybníka Vodice, Obora v Uhříněvsi i prvky liniové tzv. biokoridory např. vodní tok Říčanky a Rokytky. Taková krajina pak vytváří příjemné prostředí pro život člověka.

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

Celkový popis

Celkový popis

Rodinný typizovaný dům č.p. 1216 z roku 2002 stojící na pozemku parc.č. 1816/43 a prc.č. 1816/22 vše v k.ú. Uhříněves v okolní zástavbě rodinných domů obdobného stáří. Nepodsklepená řadová zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím má sedlovou střechu s vikýři krytou cementovými taškami. Omítky jsou probarvené, sokl neobložený, okna plastová. V udržované zahradě je umístěn bazén a prostorná terasa. Přízemí domu dominuje velký obývací pokoj s krbem, kuchyní a jídelní částí. Dále se zde nalézá koupelna se sprchovým koutem a WC. Zde je přímý vstup na zahradu k bazénu. Další vstup z chodby je do prostorné garáže, kde je zároveň technická místnost s kombinovaným kotlem pro vytápění domu a ohřev vody. V patře jsou tři ložnice a velká koupelna s rohovou vanou, toaleta. Je zde vstup na izolovanou půdičku. Před garáží a hl. vchodem je přístřešek jako garážové stání. Objekt je spolu se zahradou dobře udržovaný. K hlavní stavbě domu náleží bazén s terasou a další venkovní úpravy včetně oplocení pozemku.

Veškerá občanská vybavenost je v místě.

Silné stránky

Klidná lokalita, dobrá dostupnost na MHD

Slabé stránky

Řadový rodinný dům, dvojdům.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
 Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb****1.1 Rodinný dům****Věcná hodnota dle THU****Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Obestavěný prostor	618,02	=	618,02 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor		618,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		618,02 m ³

Jednotková cena	5 340 Kč/m ³
Množství	618,02 m ³
Reprodukční cena	3 300 227 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	270 619	270 619	8,32
2. Zdivo	21,20	699 648	699 648	21,52
3. Stropy	7,90	260 718	260 718	8,02
4. Střecha	7,30	240 917	240 917	7,41
5. Krytina	3,40	112 208	112 208	3,45
6. Klempířské konstrukce	0,90	29 702	29 702	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	191 413	191 413	5,89
8. Fasádní omítky	2,80	92 406	92 406	2,84

9. Vnější obklady	0,50	16 501	16 501	0,51
10. Vnitřní obklady	2,30	75 905	75 905	2,34
11. Schody	1,00	33 002	0	0,00
12. Dveře	3,20	105 607	105 607	3,25
13. Okna	5,20	171 612	171 612	5,28
14. Podlahy obytných místností	2,20	72 605	72 605	2,23
15. Podlahy ostatních místností	1,00	33 002	33 002	1,02
16. Vytápění	5,20	171 612	171 612	5,28
17. Elektroinstalace	4,30	141 910	141 910	4,37
18. Bleskosvod	0,60	19 801	19 801	0,61
19. Rozvod vody	3,20	105 607	105 607	3,25
20. Zdroj teplé vody	1,90	62 704	62 704	1,93
21. Instalace plynu	0,50	16 501	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	102 307	102 307	3,15
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 501	16 501	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	135 309	135 309	4,16
25. Záchod	0,30	9 901	9 901	0,30
26. Ostatní	3,40	112 208	112 208	3,45
Upravená reprodukční cena			3 250 723 Kč	
Množství			618,02 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 260 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	110
Užitná plocha (UP)	[m ²]	168
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	618,02
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 260
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 260
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 250 785
Stáří	roků	14
Další životnost	roků	86
Opotřeбенí	%	14,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 795 675

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky jsou vedeny v Cenové mapě stavebních pozemků hl.m. Praha, CMP17. Cena za 1m² činí 4 670,- Kč

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1816/43	110	4 670,00	513 700,00
zastavěná plocha a nádvoří	1816/22	562	4 670,00	2 624 540,00
Celkem		672		3 138 240,00

Výsledná cena = 3 138 240,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	180,00 m ²
Plocha pozemku:	2 036,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	RD 5+kk			
Lokalita:	Dubeč			
Popis:	Novostavba ŘRD 5+kk, pozemek 301 m ² , Praha 10 - Dubeč Dovolujeme si Vám nabídnout novostavbu rodinného domu z roku 2010. Uvnitř dispozičně členěn jako 5+kk o velikosti 146 m ² . Ve spodním patře se nachází předsiň, WC, komora, a prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a garáž. V patře jsou 4 ložnice a koupelna s rohovou vanou. Kompletní sítě, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Kompletní občanská vybavenost v místě.			
Pozemek:	301,00 m ²			
Užitná plocha:	146,00 m ²			
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	1,08			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 500 000	146,00	58 219	0,97	56 589



Zdroj: Neuvedeno

Název: RD
Lokalita: Uhřetěves

Krásný 7 let nový rodinný domek v klidné vilové čtvrti

Exkluzivně Vám nabízíme moderní rodinný dům - dřevostavbu, která splňuje nejvyšší nároky na ekologické i ekonomické bydlení. V přízemí se nachází obývací pokoj propojený jídelnou s

kuchyní, dále koupelna s WC a sprchovým koutem a technická místnost. V prvním patře jsou pak 3 ložnice, šatna a druhá koupelna s WC, vanou a sprchovým koutem. Dům má centrální vysavač. Garáž je přístupná kromě hlavních vrat i ze zahrady. Dům je velice citlivě a vkusně do detailů zařízený. V celém přízemí je podlahové vytápění. V obývacím pokoji jsou i krbová kamna. Dřevěné pergoly poskytují ochranu nad vchodovými dveřmi i nad francouzskými okny vedoucími na zahradu. Velká zahrada orientovaná na východ je s množstvím travin, bambusů a velkých i malých kamenů ideální místo k odpočinku. Zahradní domek na nářadí je samozřejmostí.

Pozemek:	1 125,00 m ²				
Užitná plocha:	110,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			0,90		
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení - samostatný dům			0,90		
K5 Celkový stav			0,85		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K_C	[Kč/m ²]	
8 890 000	110,00	80 818	0,69	55 643	



Zdroj: Neuvedeno

Název:	RD				
Lokalita:	Uhříněves				
Popis:	Prodej rodinného domu Praha 10 - Uhříněves "Odstěhovali jsme se do hor, a tak prodáváme náš milovaný bungalow. Dům v Praze na parádním místě! Žádná "SOS vesnička" v polích s řadovkami, kde vám do talíře kouká i sousedův papoušek. Tady jste v centru Uhříněvsi, a přitom ve slepé ulici, pryč od rušné hlavní třídy. Tady má dům svůj prostor, abyste mohli nerušeně žít poblíž grilu nebo s dětmi opékat buřtíky na ohýnku. Mrňousky máte na očích přímo z kuchyně - venku a uvnitř tu splývá v jeden bezpečný prostor. Děti jdou večer spát s červenými tvářičkami a šťastně.				
Užitná plocha:	102,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90		
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení - samostatný dům			0,80		
K5 Celkový stav - dobře vybavený			0,90		
K6 Vliv pozemku			1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K_C	[Kč/m ²]	
8 150 000	102,00	79 902	0,65	51 776	



Zdroj: Neuvedeno

Název: RD
Lokalita: Dubeč
Popis: Exkluzivní prodej domu 5+kk/Z,G, 301 m², novostavba, Praha 10-Dubeč, ul. Halštatská
 Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný rodinný dům o dispozici 5+kk z roku 2010 ve velmi klidné a žádané lokalitě Prahy 10 - Dubeč. Celková plocha pozemku je 301 m², z toho zastavěná plocha 92 m², užitná plocha 151 m², podlahová plocha 125 m², zahrada 143 m². Dispozice domu – 1. NP: vstupní terasa (4,9 m², chodba (5,7 m²), WC (1,5 m²), kuchyň (9,5 m²), komora (2,7 m²), obývací pokoj (31 m²), zahradní terasa (3,1 m²), schody (1,2 m²). 2.NP: chodba (10,6 m²), pokoj (18,1 m²), pokoj (15 m²), pokoj (12,7 m²), pokoj (9,7 m²), koupelna (7 m²). Vybavení domu: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (indukční deska, trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, myčka na nádobí), vestavěné skříně, na podlaže plovoucí lamino a dlažba, v koupelně rohová vana, dvojumyvadlo, 2x WC, alarm. Dům má hezkou udržovanou zahradu, vlastní garáž (18,5 m²) a další venkovní stání na pozemku.

Užitná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 990 000	125,00	63 920	0,90	57 528

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	49 228 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 153 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	57 528 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	54 153 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	180,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 747 540 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD	2 795 675,10 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	3 138 240,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům	9 747 540,- Kč

Porovnávací hodnota	9 747 540 Kč
Věcná hodnota	5 933 915 Kč
z toho hodnota pozemku	3 138 240 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena RD č.p 1216 v k.ú. Uhříněves byla stanovena porovnávací metodou, kdy byly porovnávány nemovitosti obdobného stáří a vybavenosti v k.ú. Uhříněves a Dubeč, Praha 10. Nabízené nemovitosti k prodeji z internetu Reality.cz byly upraveny koeficienty, které přibližují stav porovnávané nemovitosti s nemovitostí oceňovanou.

Obvyklá cena
9 700 000 Kč
slovy: devětmilionůsedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

V Praze 15.12.2017

Ing. Anna Sidaková
Podlíbská 570
190 14 Praha 9 - Klánovice
telefon: 605256603
e-mail: sidakova@iol.cz

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 č.j. Spr. 128/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.</p> <p>Prohlášení znalce dle § 127a o.s.ř. Prohlašuji, že jako řádně do seznamu znalců zapsaný znalec, jsem na objednávku objednatele zpracovala předmětný posudek podle svého nejlepšího svědomí, jsem si vědoma skutečnosti, že objednatel hodlá posudek použít jako důkaz v občanském soudním řízení a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého posudku.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2894-139/2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Fotodokumentace	1