

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14779-2001/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Hart & Partners, v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Jiří Zeman, Ve Střešovičkách 1990/55,
Praha, Kořenského 1107/15, Smíchov, 150 00
Praha 5

Číslo jednací: MSPH 94 INS 7830/2021-A-14

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

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Tyrkysová č.p. 546/8, Praha, okres Hlavní město
Praha

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 20.09.2021

Zpracováno ke dni: 20.09.2021

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

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.09.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 546/8 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1748/10, 1748/66 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Slivenec.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, částečná stavební dokumentace, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 546/8, obec Praha
Adresa předmětu ocenění:	Tyrkysová č.p. 546/8, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Tyrkysová
Katastrální území:	Slivenec

2. Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.09.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Jiří Zeman, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 546/8 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1748/10, 1748/66 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Slivenec.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům, který byl postaven jako samostatný objekt. Dům je částečně podsklepený, má celkem 2 nadzemní podlaží a půdní prostor. K datu prohlídky je část půdních prostor zateplena a stavebně upravována, kdy chybí dokončení zejména podlahové krytiny a vnitřních povrchů. Dle sdělených informací bude prostor užíván jako malířský ateliér. Vzhledem k malé světlé výšce a výraznému zkosení střešní konstrukce není tento prostor započítán do podlahové plochy domu.

Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 2000.

Základy domu jsou betonové izolované, konstrukce je cihlová, stropy jsou keramickobetonové. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou měděné. Vnější úpravu pláště objektu tvoří tenkovrstvá omítka a zateplení pláště z polystyrenu.

Vnitřní omítky jsou štukové. V domě jsou instalována dřevěná okna s dvojsklem včetně žaluzií, částečně pak okna v kovovém rámu. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a indukční deskou. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, sprchový kout, 2x umyvadlo a závěsná toaleta. Samostatné WC v 1.NP je vybaveno klasickou toaletou a umyvadlem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry a stropní svítidla.

V prostoru celého 1.PP a 1.NP je položena keramická dlažba, v 2.NP je keramická dlažba položena v prostoru chodby a koupelny s WC. V ložnicích tvoří podlahu vlýsky.

Další vybavení domu tvoří vestavěné skříně, krb, digestoř, anténní a síťové rozvody.

Dům je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu, veřejný vodovod a kanalizaci. Rozvod zemního plynu je přiveden pouze na hranici pozemku. Vytápění domu zajišťují solární panely, v chladnějším období je vytápění doplněno elektrokotlem. Topná tělesa

tvoří závěsné radiátory, otopný žebřík v koupelně a v prostoru jídelny a obývacího pokoje v 1.NP je instalováno podlahové vytápění. Pro ohřev vody je instalován bojler.

Stěny, střecha, okna i podlahy v domě jsou bez viditelných závad, vady vybavení ani rozvodů nejsou zřejmé. Stav rodinného domu je velmi dobrý.

PODLAHOVÁ PLOCHA MÍSTNOSTÍ

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha (m ²)	Koeficient započtení	Výsledná podlahová plocha (m ²)
1.PP	chodby	5,20	0,5	2,60
	sklady	32,60	0,5	16,30
	kotelna	15,45	0,5	7,73
1.NP	garáž	24,35	0,0	0,00
	zádveři/chodba	4,65	1	4,65
	předsín/hala	9,50	1	9,50
	kuchyně	12,30	1	12,30
	WC	1,55	1	1,55
	jídelna	27,70	1	27,70
	obývací pokoj	44,50	1	44,50
2.NP	chodba	5,85	1	5,85
	koupelna s WC	10,70	1	10,70
	ložnice	19,70	1	19,70
	ložnice	11,55	1	11,55
	ložnice	13,15	1	13,15
	lodžie	7,35	0,5	3,68
	terasa	50,20	0,5	25,10
Podlahová plocha celkem = 216,55 m²				

Pozemky jsou rovinaté, nacházejí se na nich ovocné a jehličnaté stromy, oplocení pozemku tvoří zděný plot a pletivo do ocelových sloupků. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Objekt se nachází na jižním okraji obce, charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V místě je úřad městské části, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti. V místě je pobočka České pošty.

Dům se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů, v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. V místě je zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na LV 150 pro k.ú. Slivenec je zapsáno zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří, podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	2000
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	měděné
	Vnější omítky	tenkovrstvá omítka
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem, v kovovém rámu
	Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout, 2x umyvadlo, závěsná toaleta
	Toaleta v 1.NP	klasická toaleta, umyvadlo
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, stropní svítidla
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka vč. vestavěných spotřebičů, indukční deska
	Podlahová plocha	216.55 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	solární panely, elektrokotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory, otopný žebřík v koupelně s WC a v prostoru jídelny a obývacího pokoje v 1.NP je instalováno podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	1.PP: keramická dlažba 1.NP: keramická dlažba

		2.NP chodba, koupelna s WC: keramická dlažba ložnice: vlýsky
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý
	Vady rodinného domu	okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné a jehličnaté stromy
	Sklon pozemků	rovinaté
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	na LV 150 pro k.ú. Slivenec je zapsáno zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří, podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20.09.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - v dané lokalitě jsou na trhu obvykle dosahovány vyšší ceny než uvádějí základní ceny dle oceňovací vyhlášky	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,971}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: 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: Vlivy zvyšující cenu - jedná se o atraktivní a klidnou lokalitu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,300}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{2,562}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,768}$$

1. Rodinný dům č.p. 546/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 18
Stáří stavby:	21 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	6 041,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,85*7,50	=	73,88 m ²
1.NP:	(14,30*7,60)+(7,75*6,95)+(1,25*3,55)	=	166,98 m ²
2.NP:	14,30*7,60	=	108,68 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	73,88 m ²	2,50 m
1.NP:	166,98 m ²	2,61 m
2.NP:	108,68 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(9,85*7,50)*(2,50)	=	184,69 m ³
1.NP:	((14,30*7,60)+(7,75*6,95)+(1,25*3,55))*(2,61)	=	435,82 m ³
2.NP:	(14,30*7,60)*(2,70)	=	293,44 m ³
Půdní prostory:	(14,30*7,60)*(2,70/2)	=	146,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 060,67 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	73,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	349,54 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 4,73	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 21 let:

$$s = 1 - 0,005 * 21 = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,895 = \mathbf{0,949}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,300}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 6\,041,- \text{ Kč/m}^3 * 0,949 = 5\,732,91 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,060,67 \text{ m}^3 * 5\,732,91 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 1,300 = 10\,750\,722,95 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 10 750 722,95 Kč

2. Pozemek parc.č. 1748/10, 1748/66

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1748/10	461	7 550,00	3 480 550,-
zastavěná plocha a nádvoří	1748/66	167	7 550,00	1 260 850,-
Cenová mapa - celkem		628		4 741 400,-

Pozemek parc.č. 1748/10, 1748/66 - zjištěná cena celkem = 4 741 400,- Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 1748/10						
	10	4 Ks	2 117,-		2 117,-	8 468,-
meruňka (meruňka) na pozemku p.č.: 1748/10						
	4	1 Ks	759,-		759,-	759,-
broskvoň (broskvoň) na pozemku p.č.: 1748/10						
	10	1 Ks	1 418,-		1 418,-	1 418,-
Součet:					=	10 645,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	10 645,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 1748/10				
			30 roků	3,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-		1 660,-	4 980,-
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 1748/10				
			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	18 610,-
borovice pichlavá na pozemku p.č.: 1748/10				
			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	18 610,-
Součet:				42 200,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny				= 37 980,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **48 625,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 546/8	10 750 723,- Kč
2. Pozemek parc.č. 1748/10, 1748/66	4 741 400,- Kč
3. Trvalé porosty	48 625,- Kč

Výsledná cena - celkem: **15 540 748,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **15 540 750,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůpětsetčtyřicettisícšedsmsetpadesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 546/8, obec Praha

Rodinný dům č.p. 546/8 v ulici Tyrkysová, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tyrkysová, Praha, okres Hlavní město Praha	216.55 m ² , Patrový	Velmi dobrý	628 m ²	
1	Do borovin, Praha, okres Hlavní město Praha	205 m ² , Patrový	Velmi dobrý	664 m ²	
2	Nad závodíštěm, Praha, okres Hlavní město Praha	174 m ² , Patrový	Dobrý	1262 m ²	
3	Podohradská, Praha, okres Hlavní město Praha	178 m ² , Patrový	Dobrý	355 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	67.317,07 Kč	Nepoužit	67.317,07 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	67.317,07 Kč
2	74.712,64 Kč	Nepoužit	74.712,64 Kč	1.00	1.02	0.90	1.20	1.00	1.00	1.1016	67.821,93 Kč
3	87.078,65 Kč	Nepoužit	87.078,65 Kč	1.20	1.02	0.90	0.90	1.00	1.00	0.9914	87.834,02 Kč
Celkem průměr										74.324,34 Kč	
Minimum										67.317,07 Kč	
Maximum										87.834,02 Kč	
Směrodatná odchylka - s										11.702,45 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										62.621,89 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										86.026,79 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má výrazně větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou těž srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

74.324,34 Kč/m²

*

216,55 m²

= 16.094.937 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

16.095.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 546/8 v ulici Tyrkysová, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tyrkysová, Praha, okres Hlavní město Praha	216.55 m ² , Patrový	Velmi dobrý	628 m ²	
1	Do borovin, Praha, okres Hlavní město Praha	205 m ² , Patrový	Velmi dobrý	664 m ²	
2	Nad závodštěm, Praha, okres Hlavní město Praha	174 m ² , Patrový	Dobrý	1262 m ²	
3	Podohradská, Praha, okres Hlavní město Praha	178 m ² , Patrový	Dobrý	355 m ²	

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	67.317,07	-	67.317,07
2	74.712,64	-	74.712,64
3	87.078,65	-	87.078,65
Maximální hodnota		87.078,65	(případ č.3)
Minimální hodnota		67.317,07	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,2936	OK
Aritmetický průměr		76.369,45	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 546/8 v ulici Tyrkysová, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Tyrkysová, Praha, okres Hlavní město Praha	216.55 m ² , Patrový	Velmi dobrý	628 m ²		X
1	Do borovin, Praha, okres Hlavní město Praha	205 m ² , Patrový	Velmi dobrý	664 m ²		3
2	Nad závodštěm, Praha, okres Hlavní město Praha	174 m ² , Patrový	Dobrý	1262 m ²		2
3	Podohradská, Praha, okres Hlavní město Praha	178 m ² , Patrový	Dobrý	355 m ²		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	67.317,07	-	67.317,07	3	201.951,21
2	74.712,64	-	74.712,64	2	149.425,28
3	87.078,65	-	87.078,65	3	261.235,95
Mezisoučet				8	612.612,44
Celkem					<u>76.576,56</u>

Základní cena: 76.576,56 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$76.576,56 * 1,0000 = 76.576,56 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$76.576,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 216,55 \text{ m}^2$$

$$= 16.582.654,07 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$16.600.000,-- \text{ Kč}$$

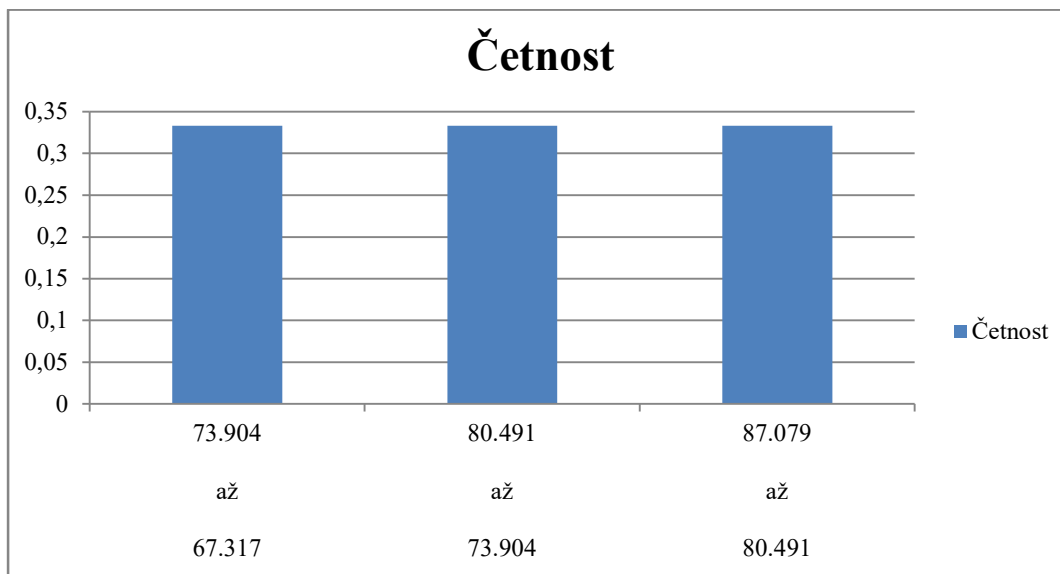
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	67.317	-	67.317,07
2	74.713	-	74.712,64
3	87.079	-	87.078,65
Střední hodnota			76.369,45
Medián			74.712,64
Rozdíl max-min			19.761,58
Minimum			67.317,07
Maximum			87.078,65

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
67.317	až	73.904	1	0.3333333333333333
73.904	až	80.491	1	0.3333333333333333
80.491	až	87.079	1	0.3333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **67.317,07 Kč/m²** do **87.078,65 Kč/m²**

* 216,55 m²

od **14.577.511,51 Kč** do **18.856.881,66 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **14.600.000,-- Kč** do **18.900.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

15.540.750,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

16.095.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

16.600.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 14.600.000,-- Kč do 18.900.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

16.095.000 Kč

Slovy: šestnáctmilionůdevadesátpěttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Martin Málek, Ing. Jiří Sommer, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.09.2021



Ing. Jiří Sommer

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14779-2001/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1748/66
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Slivenec [750590]
Číslo LV:	150
Výměra [m ²]:	167
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Slivenec [150592] ; č. p. 546; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1748/66
Stavební objekt:	č. p. 546
Ulice:	Tyrkysová
Adresní místa:	Tyrkysová 546/8

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1748/10
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Slivenec [750590]
Číslo LV:	150
Výměra [m ²]:	461
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

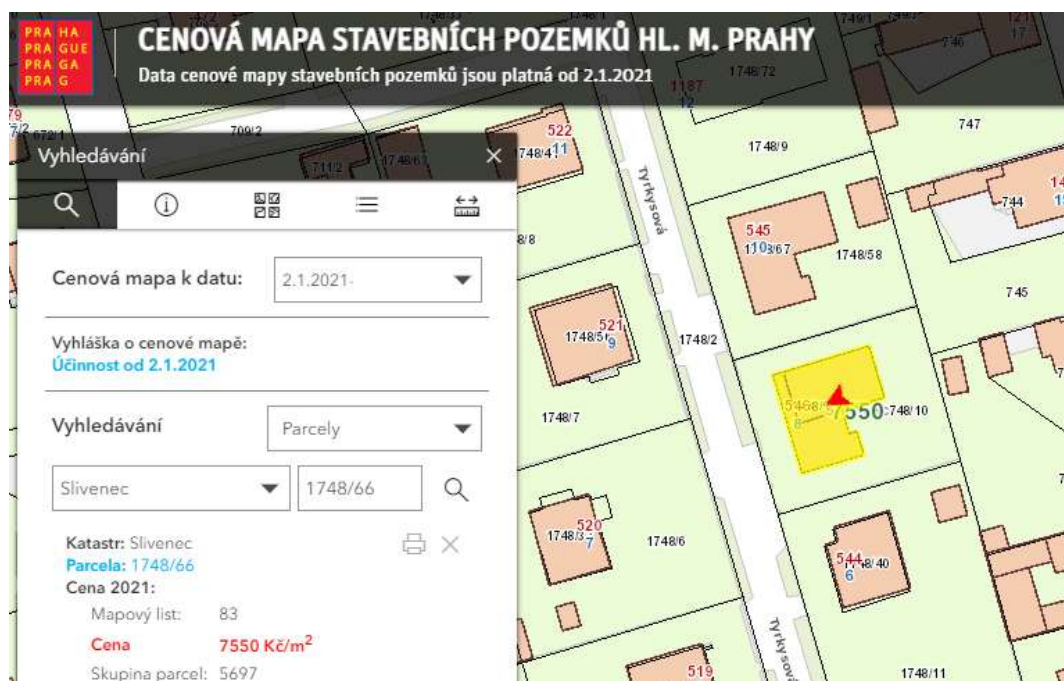


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zeman Jiří, Ve Střešovičkách 1990/55, Břevnov, 16900 Praha 6	



Cenová mapa



Pořízená fotodokumentace



Pohled na rodinný dům č.p. 546 z ul.
Tyrkysová



Pohled na rodinný dům ze zahrady



Přístřešek pro parkování automobilu



Zahrada - pozemek parc.č. 1748/10



Zahrada - pozemek parc.č. 1748/10



Zahrada - pozemek parc.č. 1748/10

1.PP



Skladové prostory

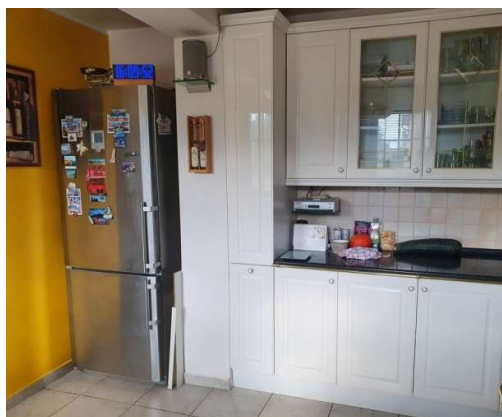


Kotelna

1.NP



Kuchyně



Kuchyně

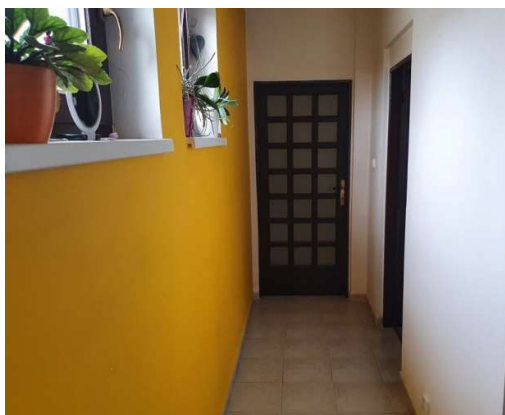


Jídelna



Obývací pokoj

2.NP



Chodba



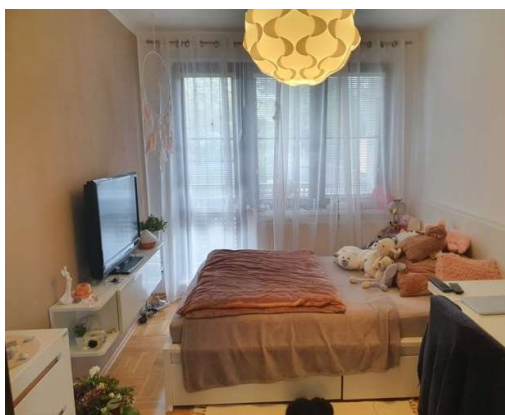
Koupelna s WC



Ložnice se vstupem na terasu



Terasa



Ložnice se vstupem na lodžii



Ložnice se vstupem na lodžii



Půdní prostor - budoucí ateliér

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

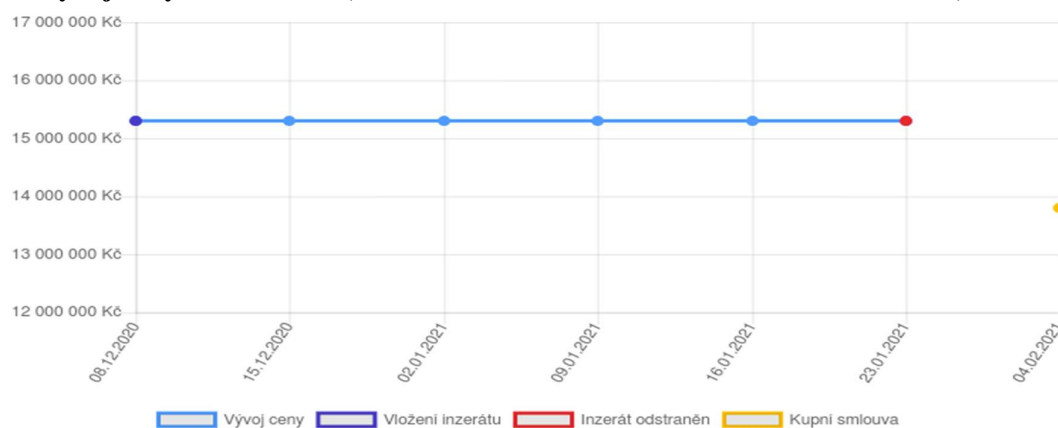


Prodej, Rodinný dům, 205 m², Do borovin, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 13.800.000 Kč

Adresa: Do borovin, Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Do borovin, Praha, okres Hlavní město Praha	Zastavěná plocha (m2)	120
Cena dle kupní smlouvy	13 800 000 Kč	Plocha užitná	235
Kupní smlouva podepsaná dne	04.02.2021	Podlahová plocha	205
Číslo řízení	V-10309/2021-101	Plocha přidruženého pozemku	664
Poznámka k ceně	15 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

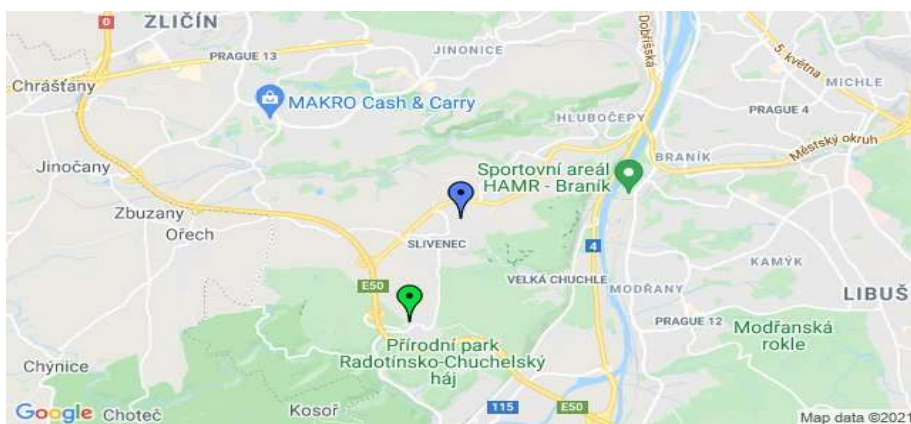
Nabízíme k prodeji dům s podlahovou plochou 205 m², 30 m² terasa, Praha 5 - Lochkov, ul. Do borovin. Samostatný dvoupodlažní rodinný dům s dispozicí 4+1 je velmi šikovně řešený. Dům stojí na konci slepé ulice a je obklopen udržovanou zahradou s dostatečným odstupem od okolní zástavby. Má velmi nízkou energetickou spotřebu, nabízí mnoho

technických zařízení pro snadné a praktické bydlení - podlahové topení a krbová kamna. K dispozici praktická kuchyňská linka, vybavená vestavěnou troubou, mikrovlnnou troubou, vestavěnou ledničkou, sklokeramickou deskou. Pozemek je oplocen z čelní strany vkusným zděným plotem a po stranách pletivem. Městská část Lochkov je velmi dobře dostupná PID - linkou č. 120, Lochkov nabízí sportovní areál (fotbal, tenis), 2 dětská hřiště a krásné okolí, vhodné pro sportovní i rekreační vyžití (běh, kolo, procházky), mateřskou školku, restauraci, knihovnu, keramickou dílnu a malý obchod se smíšeným zbožím. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

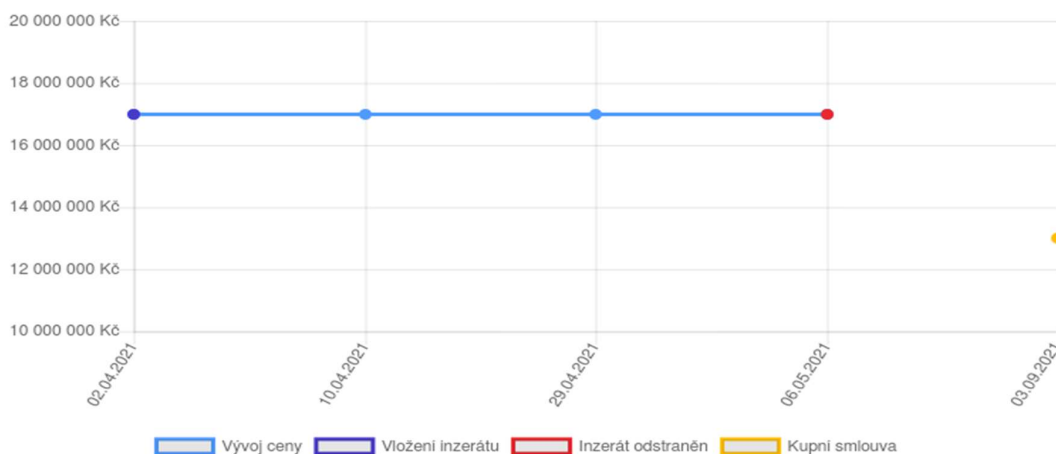


Prodej, Rodinný dům, 174 m², Nad závodištěm, Praha, okres Hlavní město Praha

Celková cena: 13.000.000 Kč

Adresa: Nad závodištěm, Praha, okres Hlavní město Praha

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Nad závodištěm, Praha, okres Hlavní město Praha	Zastavěná plocha (m ²)	124
Cena dle kupní smlouvy	13 000 000 Kč	Plocha užitná	200
Kupní smlouva podepsaná dne	03.09.2021	Podlahová plocha	174
Číslo řízení	V-68404/2021-101	Plocha přidruženého pozemku	1262
Poznámka k ceně	16 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Septik
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi rodinný dům s rozlehlým pozemkem na žádané pražské adrese - ve Velké Chuchli. Rodinný dům o 2 podlažích nabízí celkovou podlahovou plochu 174 m², v 1.PP podlaží najdete samostatnou garáž, kotelnu, dílnu, sklad a koupelnu, v 1.NP obývací pokoj s kuchyňským koutem, dvě ložnice, pracovnu a další koupelnu s toaletou, v podkroví se potom rozkládá velká vstupní

chodba a dvě ložnice. Jednou z největších přidaných hodnot tohoto domu je jeho rovinatý pozemek, který se rozkládá na 1262 m². V okolí pozemku jsou vzrostlé stromy, které Vám zaručí soukromí, ale nezamezí přístupu dostatku světla. Dům byl postaven v roce 1988, následně v roce 2010 prošel rekonstrukcí, kdy se celý objekt zateplil a vyměnila se všechna okna za plastová, včetně těch střešních. Tuto nemovitost není tedy problém financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

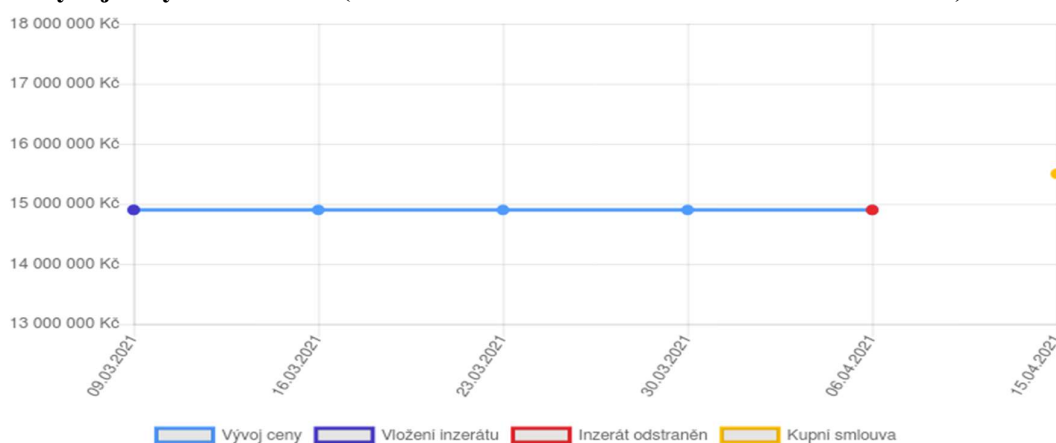


**Prodej, Rodinný dům, 178 m²,
Podohradská, Praha, okres Hlavní
město Praha**

Celková cena: 15.500.000 Kč

**Adresa: Podohradská, Praha, okres
Hlavní město Praha**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Podohradská, Praha, okres Hlavní město Praha	Zastavěná plocha (m ²)	115
Cena dle kupní smlouvy	15 500 000 Kč	Plocha užitná	220
Kupní smlouva podepsaná dne	15.04.2021	Podlahová plocha	178
Číslo řízení	V-30189/2021-101	Plocha přidruženého pozemku	355
Poznámka k ceně	14 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

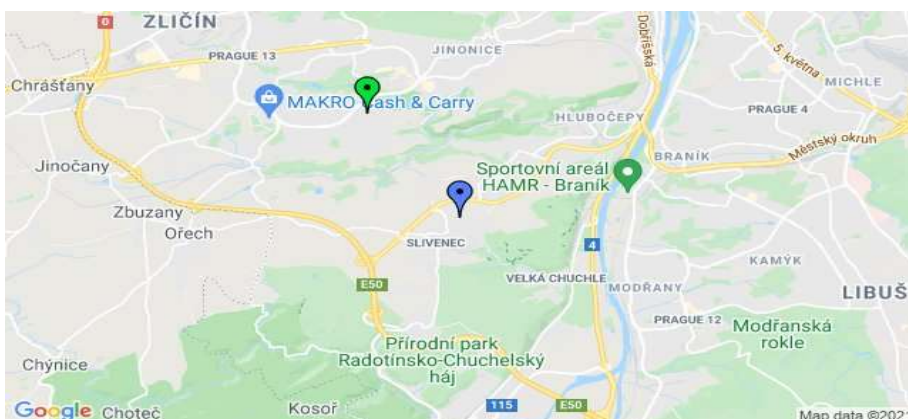
Prodej rodinného domu s následující dispozicí: v suterénu prostorné sklepy, sklad, technická místnost, garáž pro dvě auta a před garáží další venkovní stání. V přízemí pak místnost s vlastním odděleným sociálním zařízením (sprchový kout, umyvadlo a wc). V prvním patře prostorná kuchyň, velký obývací pokoj s útulnou jídelnou. Ve druhém patře

dva velmi světlé, prostorné pokoje, koupelna s vanou a wc. Třetí patro slunná terasa, lákající k odpočinku, opalování nebo jen k posezení. Okolí domu je malý ostrůvek zeleně, tak akorát pro váš jistě zasloužený odpočinek. Dům je v udržovaném stavu, v absolutně klidné části Prahy 5, na skvělém místě v blízkosti přírody a Prokopského údolí. Vytápění je v současné době řešeno jako ÚT s plynovým kotlem. Dům je napojen na všechny IS. Celková výměra pozemku 355 m² z toho zastavěná plocha 115 m². Vlastní podlahová plocha činí 178 m². Veškerá občanská vybavenost cca do 1,5 km od domu, zastávka BUS MHD jen 100 m od domu. RK a kompletního právního servisu Tel.: 777 671 157

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost