

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1089-055/2016

NEMOVITÁ VĚC: Podíl ½ rodinného domu včetně příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Horní Počernice
Adresa nemovité věci: Vojická 1020/16, 190 00 Praha 9, Horní Počernice
Vlastníci staveb: Václav Jandus, č. p. 170, 471 56 Mařenice, podíl: 1/2
Václav Jandus, Vojická 1020/16, 193 00 Praha 9, podíl: 1/2
Vlastníci pozemků: Václav Jandus, č. p. 170, 471 56 Mařenice, podíl: 1/2
Václav Jandus, Vojická 1020/16, 193 00 Praha 9, podíl: 1/2

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad 178 Plzeň-jih, Soudní exekutor JUDr. Jiří Janečka, Ph.D.

Adresa objednatele: V Bezovce 1896/6, 301 00 Plzeň

ZHOTOVITEL : JUDr. Karel Mošna

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění hodnoty nemovitých věcí v exekutivním řízení č.j. 178 EX 9333/08

OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1/2	2 100 000 Kč
VĚCNÉ BŘEMENO UŽÍVÁNÍ K PODÍLU 1/2	560 000 Kč

Datum místního šetření: 24.3.2016 Stav ke dni : 24.3.2016
Počet stran: 13 stran Počet příloh: 26 stran Počet vyhotovení: 3

V Plzni, dne 24.4.2016

JUDr. Karel Mošna

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 z celku pozemku parc.č. 2332/1 o výměře 286 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Horní Počernice č.p. 1020 - rodinný dům, na pozemku parc.č. 2332/1, z celku pozemku parc.č. 2332/2 o výměře 37 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, na pozemku parc.č. 2332/2, a z celku pozemku parc.č. 2333 o výměře 196 m² - zahrada, vše zapsáno na LV č. 22 pro katastrální území Horní Počernice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Přehled podkladů

Objednatel předložil znalci jako podklady usnesení soudního exekutora JUDr. Jiřího Janečky, PhD. č.j. 178 EX 9333/08-68 ze dne 8.2.2016, výpis z katastru nemovitostí LV č. 22 ze dne 1.3.2016 a darovací smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemena ze dne 8.7.1993, znalec dále pořídil snímek z katastrální mapy ze dne 1.4.2016. Dne 24.3.2016 mělo být provedeno ohledání nemovitých věcí, vzhledem k tomu, že se povinný k ohledání nedostavil a spoluvlastníky objekt znalci nezpřístupnil, byla provedena pouze prohlídka pozemků a exteriéru staveb a byla pořízena fotodokumentace.

Místopis

Oceňovaný objekt je situován v centrální části MČ Horní Počernice, na rohu Vojické a Běchorské ulice. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy obdobného typu a stáří, doplněné několika bytovými domy. Přístup o objektu je zajištěn z obou shora uvedených ulic přímo veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, v místě objektu jsou uloženy všechny inženýrské sítě a je zde dostupná veškerá občanská vybavenost. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno především autobusovými linkami PID se zastávkou ve vzdálenosti cca 200 m od objektu, a s možností přestupu na metro trasy B ve stanici Černý Most, a dále též vlakovými spoji PID se zastávkou ve vzdálenosti cca 1 km od objektu. Městská část Horní Počernice leží na východním okraji zastavěného území Hlavního města Prahy při železniční trati ve směru do Lysé nad Labem, mezi dálnicemi D10 a D11, ve vzdálenosti cca 14 km východně od centra Prahy.

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

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis

Oceňovaný objekt sestává ze stavebního pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, zpevněné plochy z betonové dlažby, část oplocení včetně vrat a vrátek, přípojky inženýrských sítí a trvalé porosty, dále ze stavebního pozemku, jehož součástí je stavba využívaná ke dni ocenění jako obchod, a dále z pozemku zahrady, jehož součástí je stavba zděné kolny navazující stavebně na objekt prodejny, kopaná studna, část oplocení a trvalé porosty.

Hlavní stavba je svým charakterem samostatný částečně podsklepený rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, zastřešený asymetrickou sedlovou střechou s přístavbou přízemní

verandy zastřešené plochou střechou. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do domu, nelze přesněji popsat vnitřní dispoziční uspořádání ani stav vnitřních prostor. Dle velikosti objektu, počtu podlaží a vnějších charakteristik objektu lze však předpokládat, že v přízemí domu nachází dva pokoje, kuchyň, chodba se schodištěm, koupelna, WC a veranda, v podkroví jsou patrně umístěné dva pokoje a chodba. Celková užitná plocha obytné části byla odvozena ze zastavěné plochy a počtu podlaží na cca 100 m². Základy domu jsou betonové, obvodové stěny zděné tl. 45 cm, podezdívka z lomového kamene, vnější omítky vápenné, krov dřevěný s krytinou z betonových tašek, klempířské konstrukce z pozink. plechu, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vstupní dveře do domu dřevěné. Objekt je patrně vytápěn ústředním teplovodním systémem, je zásoben vodou z veřejného vodovodu a možná též ze studny nacházející se na přilehlém pozemku, je odkanalizován do veřejné kanalizace a je napojen na veřejnou elektrickou síť a veřejný plynovod. Stáří objektu nelze přesně určit, avšak dle typu stavby, použitých konstrukčních prvků a umístění objektu v zástavbě, lze předpokládat, že je byl objekt postaven kolem roku 1930, patrně v letech 1970-1980 byla provedena nástavba dvou podkrovních pokojů s úpravou střešní konstrukce ze symetrické sedlové na asymetrickou, v posledních letech byla provedena výměna oken a výměna střešní krytiny. Ke dni ocenění je objekt v dobrém stavebně technickém stavu.

Objekt evidovaný v katastru nemovitostí jako jiná stavba, je samostatná nepodsklepená jednopodlažní stavba zastřešená plochou střechou, která je ke dni ocenění užívána jako prodejna potravin. Z hlediska vnitřního uspořádání se zde nachází prodejna (18,00 m²) a sklad (9,00 m²). Základy jsou betonové, obvodové stěny zděné tl. 30 cm, okna dřevěná zdvojená opatřená mřížemi, vstupní dveře do prodejny a výkladce kovové, na podlahách ke keramická dlažba. Objekt je vytápěn el. přímotopy, ohřev TUV je zajištěn z průtokového ohříváče. Objekt byl postaven cca před 20 lety a ke dni ocenění je v dobrém stavebně technickém stavu.

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:	
<input checked="" type="checkbox"/> Věcné břemeno doživotního užívání	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Komentář: Na nemovitých věcech vážne věcné břemeno bezplatného užívání bytu 1+1 v přízemí a jedné místnosti v podkroví, a dále spoluužívání společných prsto a pozemků. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na dobu života jedné fyzické osoby. Dále na podílu vážnou zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, zástavní práva exekutorská, exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí, vše dle přiloženého LV	

Ostatní rizika:

Rodinný dům je patrně užíván oprávněnou z věcného břemena a spoluvlastníky objektu, stavba obchodu (jiná stavba) je užívána jinou osobou, nájemní smlouva však nebyla předložena

Obvyklá cena a použité 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění porovnávací metodou:

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (max. 6 měsíců) realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných (porovnatelných) nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a 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. Porovnány mohou být pouze nemovitosti stejného charakteru.

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	100,00 m ²
Zastavěná plocha:	75,00 m ²
Plocha pozemku:	519,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD Jívanská ul.

Patrový rodinný dům 5+1 s možností rozšíření na 6+2 kk, cca 200 m², rohová zahrada 664m² se vzrostlými stromy + samostatná garáž 8x4 m². Dům bude předán kompletně zrekonstruovaný, plastová okna, střecha, fasáda, sklep obyvatelný, izolace. Celý dům je podsklepen, slep je nově zrekonstruován a nově položené koberce. Vytápění je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Velikost objektu	0,90

Zdroj: www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Velikost objektu - větší objekt;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,66	4 986 360

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	664 m ²	7 600 000 Kč	7 600 000 Kč/ks

Název: RD Třebešovská ul.

Rodinný dům o velikosti 6+1 s možností půdní vestavby na rovinatém pozemku o velikosti 384 m², v ulici Třebešovská, Horní Počernice, Praha 9. Dům je určen k rekonstrukci - vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, 2x pokoj, koupelna, wc, spíž. Dále vstup do další části domu 3x místnost (pokoj) a dílna. Po celém domě ve druhém podlaží je prostorná půda s možností vestavby. Celý pozemek je oplocený. Nemovitost se nachází ve staré zástavbě, s dobrou a rychlou dostupností na hromadnou dopravu. Veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti - škola, školka, doktor, veškeré služby.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - horší stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
1,09	4 900 500

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	384 m ²	4 500 000 Kč	4 500 000 Kč/ks

Název: RD ul. Na Staré silnici

Menší dům o dispozici 2+1, garáží a s pozemkem 392 m². Dům je určen k rekonstrukci, možné předělání na dispozici 3+1 a s možností půdní vestavby. Vytápění je na tuhá paliva a má plastová okna. Dům se skládá ze vstupní chodby, obývacího pokoje, kuchyně, ložnice a koupelny s WC. Nemovitost se nachází ve staré zástavbě a žádané lokalitě Horních Počernicích s dobrou a rychlou dostupností na hromadnou dopravu - 15 min. na metro B - Černý most. Možné financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Z důvodu, že dům je z roku 1927 nebyl vyhotoven PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem zařazena do energetické třídy G.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - horší stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - výrazně menší objekt;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
1,31	4 572 493

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	392 m ²	3 499 000 Kč	3 499 000 Kč/ks

Název: RD ul. Na Bačálkách

Polovina dvojdomu na zajímavém místě, s atypickým rohovým pozemkem v zástavbě rodinných domů městského obvodu Prahy 9, Horní Počernice, v blízkosti autobusové zastávky 223, čtyři stanice od stanice metra trasy "B" Černý Most, v blízkosti Pražského okruhu. Dům má tři nadzemní podlaží, je částečně podsklepený a v prvním a druhém nadzemním podlaží disponuje dvěma bytovými jednotkami 1+kk, každá z nich o užitné ploše 35 m², s vlastním kuchyňským koutem a vlastní koupelnou. Byt v prvním patře má navíc terasu o výměře 9 m². V posledním podlaží je podkrovní místnost s volným výhledem na Prahu, ten večerní je obzvlášť úchvatný. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje plynový kotel, nový, umístěný ve sklepě. Podlahy jsou plovoucí, v koupelnách a na chodbě dlažba, okna plastová. Před patnácti lety proběhla kompletní rekonstrukce domu, podlahy, vnitřní zdi i stropy. Před rokem provedeno vyložkování komínu, který je z nerez. Dům je připravený k zateplení. K dispozici je vypracovaný projekt na dostavbu, Poloha domu má ideální orientaci na východ, jih a západ. Zajímavý tvarem i polohou je pozemek, který k domu náleží, z části zalesněná jeho jižní strana, okolní zeleň, nabízí se naprosté soukromí. K nemovitostem náleží i samostatná garáž a studna. Poloha a samotné místo domu se zahradou je zajímavé a jeho atraktivitu navíc zvyšuje výborná infrastruktura a veškerá potřebná občanská vybavenost v místě. Pro podrobné informace kontaktujte makléře nabídky. Naše RK má pojištění profesní odpovědnosti za škodu a oddělené finanční prostředky klientů.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Velikost objektu	1,00



Zdroj:

www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - horší stav; Vliv pozemku - výrazně větší pozemek; Velikost objektu - srovnatelný;

Celkový koef.

Upravená j. cena

K_c
0,79

Kč/ks
4 433 616

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	1 011 m ²	5 598 000 Kč	5 598 000 Kč/ks

Název: RD ul. V Humnech

RD o PP 216 m² se dvěma bytovými jednotkami 3+1 a garáží na pozemku 429 m² v klidné části Horních Počernic. K domu náleží sklep 24 m² a zahrada 131 m². Bytové jednotky mají samostatné vchody a je možno je upravit na 4+1 a 2+1. Dům a jedna bytová jednotka prošly v nedávné době rekonstrukcí. Veřejný vodovod lze kombinovat s vlastní studnou. Výborná dostupnost do centra.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	0,90



Zdroj:

www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - větší objekt;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,80	5 609 291

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	429 m ²	6 995 000 Kč	6 995 000 Kč/ks

Název: RD ul. Ve Žlábku

Rodinný dům 4+kk, s možností změny na 5+kk, ve vyhledávané lokalitě Praha 9 - Horní Počernice. Rodinný dům prošel v roce 2007 kvalitní rekonstrukcí. Dům je velice prostorný a nabízí toto uspořádání. V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna a samostatná toaleta, v patře jsou dvě ložnice s možností rozdělení na tři samostatné místnosti. Ve skladbě střechy je další prostorný úložný prostor. V patře koupelna včetně toalety samozřejmostí. Na zahradě je vlastní studna. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Perfektní vybavenost v obci, základní škola, mateřská škola, pošta, lékaři a mnoho dalšího.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,00



Zdroj:

www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,89	5 693 490

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	465 m ²	6 390 000 Kč	6 390 000 Kč/ks

Název: RD Běchorská ul.

Rodinný dům v Praze 9 – Horních Počernicích v ulici Běchorská. Dvoupodlažní, podsklepený dům je řešen jako 5+1. Stojí na pozemku o celkové výměře 417m². V přízemí domu se nachází zádveří, samostatné WC, koupelna s vanou, obývací pokoj se vstupem na terasu, kuchyně, a dvě ložnice. V patře dále dva prostorné pokoje. Dům je vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem, vyjma vstupu na terasu má nová plastová okna, vodovod a kanalizace obecní, na zalévání slouží studna. Původní dům byl v 80. letech rozšířen a renovován. K domu přiléhá garáž. Budova je postavena z tvárníc (plynosilikát). Dům je postaven na krajní parcele v klidné části Horních Počernic, v blízkosti autobusová zastávka (metro B – Černý most 10 minut). Dům je v původním, ale udržovaném stavu. Vhodné i jako sídlo firmy.

Lokalita: Praha 9, Horní Počernice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství a vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	0,90

Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství a vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - výrazně lepší stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - větší objekt;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,80	4 409 648

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	417 m ²	5 499 000 Kč	5 499 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	4 409 648 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 943 628 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 693 490 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	4 943 628 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	
Podíl 1/2	* 1,00 / 2,00 = 2 471 814,00
Prodejnost podílu	* 0,85 = 2 101 041,90
Výsledná porovnávací hodnota	2 101 042 Kč

Výpočet věcných břemen

1 Věcné břemeno užívání

Předmětem ocenění je věcné břemeno užívání spočívající v doživotním bezplatném užívání bytu 1+1 s příslušenstvím v přízemí a jedné obytné místnosti v 1.patře domu Horní Počernice č.p. 1020, užívání nebytových prostor (sklep), jakož i zahrady a ostatní stavby a prostory, které bylo zřízeno na základě darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemena ze dne 8.7.21993.

Pro ocenění tohoto věcného břemena (služebnosti) bylo použito ocenění výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení. Při ocenění byl použit roční užitek ve výši obvyklého nájemného v místě, které bylo zjištěno na základě údajů z realitního serveru www.sreality.cz, a vzhledem k tomu, že se jedná o právo na dobu života oprávněné, byla zvolena délka dalšího trvání práva na 10 let od data ocenění.

Výpočet obvyklého nájemného

Byt 2+1 Běchorská ul. Horní Počernice	52 m ²	8.999 Kč/měsíc	2.077 Kč/m ² /rok
Byt 2+kk ul. V Slavětíně, Horní Počernice	54 m ²	8.000 Kč/měsíc	1.778 Kč/m ² /rok
Byt 3+1 Dobšická ul., Horní Počernice	69 m ²	12.000 Kč/měsíc	2.087 Kč/m ² /rok
Byt 2+kk ul. V Slavětíně, Horní Počernice	50 m ²	10.000 Kč/měsíc	2.400 Kč/m ² /rok
Byt 3+1 Bošínská ul. Satalice	70 m ²	12.000 Kč/měsíc	2.057 Kč/m ² /rok
Byt 3+kk Vysokovská ul., Horní Počernice	92 m ²	15.000 Kč/měsíc	1.957 Kč/m ² /rok

Průměrné nájemné

2.059 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné

*** 0,90 =**

1.853 Kč/m²/rok

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Byt 1+1 a jedna místnost v podkroví RD:

Výměra: 60,00 m²

Jednotková cena: 1 853,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 60,00 m² * 1 853,- Kč/m²/rok = 111 180,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

111 180,- Kč/rok * 100 % = 111 180,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 111 180,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

111 180,- Kč * 10 let = 1 111 800,- Kč

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 111 800,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Ocenění věcného břemene činí

= 555 900,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. Vzhledem k tomu, že nebyl k dispozici dostatečný počet srovnatelných vzorků z realizovaných prodejů, byly použity vzorky z realitní inzerce s použitím příslušných koeficientů zohledňujících rozdíly mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky.

Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době mírný převis nabídky nad poptávkou, s poněkud menším objemem obchodovaných objektů obdobného charakteru. Výhodou oceňovaného objektu na trhu je jeho dobrá poloha v klidné lokalitě na okraji Hlavního města Prahy obce, s kompletní technickou a občanskou vybaveností v místě a přímým přístupem k objektu z veřejné komunikace, dobrý stavebně technický stav objektu a přiměřená velikost pozemků. Naopak nevýhodou je a neznámý stav vnitřních prostor z důvodu neumožnění prohlídky, skutečnost, že na objektu vázne věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch jedné osoby a zejména pak skutečnost, že předmětem ocenění není objekt jako celek, ale pouze podíl o velikosti 1/2 z celku, což výrazně snižuje prodejnost.

Po právní stránce je objekt zatížen právními povinnostmi vyplývajícími z věcného břemena doživotního užívání, jehož hodnota byla vyjádřena samostatným výpočtem. Dále je objekt zatížen právními povinnostmi vyplývajícími ze zástavního práva smluvního, ze zahájené exekuce a z exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí, tato zatížení však nemají vliv na hodnotu oceňovaného objektu.

Přístup k objektu je zajištěn přímo z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, objekt je ke dni ocenění patrně užíván zčásti oprávněnou z věcného břemena a zčásti spoluvlastníky, vedlejší stavbu prodejny užívá fyzická osoba k provozování prodejny potravin patrně bez platné nájemní smlouvy, hodnota objektu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti a s ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi v daném regionu, lze předpokládat, že umístění oceňovaného podílu na běžném trhu s nemovitostmi bude poměrně problematické a znalec proto navrhuje vyjádřit hodnotu objektu níže uvedenou obvyklou cenou.

REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

Porovnávací hodnota – podíl 1/2	2 101 042 Kč
Věcné břemeno užívání – podíl 1/2	555 900 Kč

Obvyklá cena podílu 1/2

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

Hodnota věcného břemena k podílu 1/2

560 000 Kč

slovy: pětsetšedesátísíc Kč

V Plzni 24.4.2016

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 jsem vyhotovil v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1089-055/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1089-055/2016.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Usnesení soudního exekutora JUDr. Jiřího Janečky, PhD. č.j. 178 EX 9333/08-68 ze dne 8.2.2016	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 22 ze dne 1.3.2016	13
Snímek z katastrální mapy ze dne 1.4.2016	1
Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 8.7.1993	2
Inzertní nabídky z portálu Sreality.cz ze dne 1.4.2016	7

Fotodokumentace

