



## Znalecký posudek č. 4731-274/12

O obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 588, v obci Praha, na pozemku parc. č. 727 - zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 728 - zahrada, katastrální území Hostivař, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, okres Hlavní město Praha.

**Objednatel posudku:**

Mgr. Šárka Mixová  
insolvenční správce  
Štěpánská 39  
110 00 Praha 1

**Účel posudku:**

**Ocenění nemovitosti za účelem zjištění její obvyklé ceny - podklad pro insolvenční řízení**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 25.09.2012 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9  
Tel.: 605 788 661  
E-mail: [schwarzk@seznam.cz](mailto:schwarzk@seznam.cz)

Posudek obsahuje 17 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 03.10.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 588, v obci Praha, na pozemku parc. č. 727 - zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 728 - zahrada, katastrální území Hostivař, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, okres Hlavní město Praha.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.09.2012 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 862 ze dne 20.06.2012
- cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy
- částečná projektová dokumentace (datum neuvedeno)
- informace a údaje zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Hostivař (732052)

**List vlastnictví číslo:** 862

**Vlastník:**

Marta Holásková  
U potoka 588/10, Hostivař, 102 00 Praha 15

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Znalec provedl podrobné zaměření nemovitosti na místě samém.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 588, který se nachází v Praze 15, v městské části Hostivař, v ulici U potoka, na pozemku parc. č. 727 - zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o 1/2 dvojdomu. Objekt je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Zahrnuje dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 a 2+kk a provozovnu prodejny v 1.NP. Stavba se oceňuje dle § 20 podle převažujícího účelu užití.

Rodinný dům je napojen na veřejný rozvod elektro, vodovodu a kanalizace, v místě je možnost napojení na plyn. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci.

Příslušenství domu tvoří samostatná garáž, na kterou navazuje sklad. Funkční celek s oceňovanou nemovitostí tvoří pozemek parc. č. 728 - zahrada.

## **7. Obsah posudku**

- a) Hlavní stavby
  - 1) Rodinný dům
  - 2) Garáž
- b) Sklad
- c) Venkovní úpravy
- d) Trvalé porosty
- e) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Oblast: Praha 11

#### a) Hlavní stavby

##### a.1) Rodinný dům – § 5

Jedná se o 1/2 dvojdomu. Objekt je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Svislé konstrukce zděné cihelné, stropy s rovnými podhledy. Střeška sedlová a pultová, střešní krytina pálená tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky hladké štukové, venkovní omítky štukové. Okna jsou dřevěná dvojí, dveře náplňové. Objekt je vytápěn lokálně na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Ohřev vody je zajištěn prostřednictvím elektrických bojlerů. Rodinný dům byl postaven v 30. letech minulého století. Během užívání byl objekt částečně rekonstruován a udržován.

#### Dispoziční řešení:

1.PP: chodba, schodiště, prádelna, spíž, sklepy, sklad.

1.NP: předsiň, schodiště, koupelna s WC, spíž, dva pokoje, prodejna.

2.NP: dva pokoje, kuchyň, chodba, koupelna s WC, spíž.

Podkroví: chodba, koupelna, WC, kuchyňský kout, dva pokoje.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ D

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,158

**Koeficient prodejnosti:** 1,781 (Rodinné domy)

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	3,40 m	$8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 5,56 \times 1,65$	=	108,26 m <sup>2</sup>
1.NP	3,25 m	$8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 8,30 \times 1,65$	=	112,78 m <sup>2</sup>

Název	Výška	Zastavěná plocha		
2.NP	3,25 m	$8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 8,30 \times 1,65$	=	112,78 m <sup>2</sup>
Podkroví	3,20 m	$8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 5,56 \times 1,65$	=	108,26 m <sup>2</sup>
Součet:	13,10 m			442,08 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

1.PP	$(8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 5,56 \times 1,65) \times 3,40$	=	368,08 m <sup>3</sup>
1.NP	$(8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 8,30 \times 1,65) \times 3,25$	=	366,54 m <sup>3</sup>
2.NP	$(8,95 \times 10,90 + 3,40 \times 0,45 + 8,30 \times 1,65) \times 3,25$	=	366,54 m <sup>3</sup>
Podkroví	$(8,95 \times 10,90 - 4,65 \times 5,35) \times 5,75/2 + 4,65 \times 5,35 \times (3,20 + 2,55/4) + (3,40 \times 0,45 + 5,56 \times 1,65) \times 3,20$	=	338,67 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 439,83 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy	4,30 %	Standardní	
2. Zdivo	24,30 %	Standardní	
3. Stropy	9,30 %	Standardní	
4. Střecha	4,20 %	Standardní	
5. Krytina	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní	
8. Fasádní omítky	3,30 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní	
11. Schody	3,90 %	Standardní	
12. Dveře	3,40 %	Standardní	
13. Okna	5,30 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění	4,20 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,50 %	Standardní	
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní	
25. Záchod	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
16. Vytápění	$-0,54 \times 4,20 \% \times 50 \%$	- 0,0113
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	- 0,0300



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se
9. Okna	1,40 %	Nevyskytuje se
10. Vrata	6,80 %	Standardní
11. Podlahy	7,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
8. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	- 0,0270
9. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9300</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena:		1 375,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9300
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1030
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	1,7810
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>5 747,38 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> $78,59 \text{ m}^3 \times 5 747,38 \text{ Kč/m}^3$	<b>=</b>	<b>451 686,59 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 60 / (60 + 20) = 75,000 \%$

Odpčet opotřebení:  $451 686,59 \text{ Kč} \times 75,000 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** - 338 764,94 Kč

**= 112 921,65 Kč**

**Garáž – zjištěná cena:**

**112 921,65 Kč**

#### b) Sklad – § 7

Jedná se o nepodsklepený objekt, s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-D

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 1,200

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,103

Koeficient prodejnosti: 1,781 (Rodinné domy)



**Obestavěný prostor (OP):**

OP:  $3,50 \times 5,90 \times 2,60$  =  $53,69 \text{ m}^3$

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,00 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,30 %	Standardní
3. Stropy	21,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina	11,20 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,80 %	Standardní
10. Okna	1,30 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy	9,70 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 21,80 \%$	- 0,2180
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,60 \%$	- 0,0160
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
		= 0,7530

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

**= 0,7530**

Koeficient  $K_4$  je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

**0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena 1 055,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby  $K_4$ : × 0,8000

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,1030

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : × 1,7810

**Základní jednotková cena upravená:** = 3 793,38 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:**  $53,69 \text{ m}^3 \times 3 793,38 \text{ Kč/m}^3$  = **203 666,57 Kč**

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 60 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 60 / (60 + 20) = 75,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $203 666,57 \text{ Kč} \times 75,000 \%$

- 152 749,93 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= **50 916,64 Kč**

**Sklad – zjištěná cena:**

**50 916,64 Kč**



### c) Venkovní úpravy – § 10

Funkční celek s oceňovanou nemovitostí tvoří soubor venkovních úprav: přípojka vody, přípojka kanalizace, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, venkovní schody.

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem dle § 10, odst. 2, ve výši 3,5 % ze zjištěné ceny oceňovaných staveb.

#### Ocenění

##### Stavby

Rodinný dům	+	6 590 382,67 Kč
Garáž	+	112 921,65 Kč
Sklad	+	50 916,64 Kč
Cena staveb – celkem:	=	6 754 220,96 Kč
Podíl z ceny staveb:	×	3,5 %
<b>Cena venkovních úprav:</b>	=	<b>236 397,73 Kč</b>

**Venkovní úpravy – zjištěná cena: 236 397,73 Kč**

### d) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Cena trvalých porostů je stanovena zjednodušeným způsobem dle § 42, odst. 5 ze zjištěné ceny pozemku, jehož je oceňovaný porost nedílnou součástí.

#### Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
100 m <sup>2</sup>	Trvalé porosty	728	0,065	4 240,0000 Kč	27 560,- Kč
<b>Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem:</b>					= 27 560,- Kč

**Trvalé porosty – zjištěná cena: 27 560,- Kč**

### e) Pozemky – § 27

Cena pozemků je stanovena na základě cenové mapy stavebních pozemků na území hlavního města Prahy.

#### §27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	727	262	4 240,-	1 110 880,-
Zahrada	728	214	4 240,-	907 360,-
Součet:		476		2 018 240,-

**Pozemky – zjištěná cena: 2 018 240,- Kč**

### **C. Rekapitulace** - dle vyhlášky MF ČR č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku

#### **Výsledné ceny:**

a) Hlavní stavby	
1) Rodinný dům	6 590 382,67 Kč
2) Garáž	112 921,65 Kč
b) Sklad	50 916,64 Kč
c) Venkovní úpravy	236 397,73 Kč
d) Trvalé porosty	27 560,- Kč
e) Pozemky	2 018 240,- Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>9 036 418,69 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>9 036 420,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 9 036 420,- Kč**

Cena slovy: devětmilionůtřicetšesttisícčtyřistadvacet Kč

## D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

### Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

#### Popis oceňované stavby:

#### Rodinný dům č.p. 588, ul. U potoka, Hostivař, 102 00 Praha 15

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>1/2 dvojdomu</i>
Stáří objektu	<i>cca 80 let</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>476 m<sup>2</sup></i>	Zastavěná plocha RD	<i>112,78 m<sup>2</sup></i>
Užitná plocha RD	<i>315,00 m<sup>2</sup></i>	Přípojky	<i>El., kan., voda</i>
Garáž	<i>samostatná</i>	Příslušenství	<i>Skład, venkovní úpravy</i>

#### Přehled porovnatelných nemovitostí:

#### Objekt č. 1: Rodinný dům v Herbenově ul., P 10 - Hostivař

Popis: Dvougenerační rodinný dům, samostatně stojící o dispozici 6+2.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící</i>
Stáří objektu	<i>70 let</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>1</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>633 m<sup>2</sup></i>	Zastavěná plocha RD	<i>96 m<sup>2</sup></i>
Užitná plocha RD	<i>274 m<sup>2</sup></i>	Přípojky	<i>El., voda, kanal., plyn</i>
Garáž	<i>samostatná</i>	Příslušenství	<i>Venkovní úpravy</i>
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>			<b>9 480 000,- Kč</b>
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>			<b>34 598,- Kč</b>
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
Koeficient K2:	koeficient časový		0,95
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		0,95
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		0,95
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,95
<b>Celkový koeficient:</b>			<b>0,81</b>
<b>Přepočtená cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>			<b>28 024,- Kč</b>

#### Objekt č. 2: Rodinný dům v Příbíkově ul., P 10 - Hostivař.

Popis: Třípodlažní rodinný dům samostatně stojící s třemi bytovými jednotkami 2+1.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící</i>
Stáří objektu	<i>50 let</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>

Počet NP	2	Počet PP	1
Podkroví	1	Svislé nosné konstr.	Zděné
Výměra pozemku	132 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha RD	80 m <sup>2</sup>
Užitná plocha RD	200 m <sup>2</sup>	Přípojky	El., voda, kanal., plyn
Garáž	Ne	Příslušenství	Zpevněné plochy
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>		<b>6 340 000,- Kč</b>	
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>		<b>31 700,- Kč</b>	
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		0,95
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		0,95
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,95
<b>Celkový koeficient:</b>		<b>0,81</b>	
<b>Přepočtená cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>			
		<b>25 677,- Kč</b>	

**Objekt č. 3: Rodinný dům v P10 – Hostivař.**

Popis: Třípodlažní rodinný dům s bytovými jednotkami 2+1.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící</i>
Stáří objektu	<i>80 let</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	2	Počet PP	1
Podkroví	1	Svislé nosné konstr.	Zděné
Výměra pozemku	531 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha RD	86 m <sup>2</sup>
Užitná plocha RD	193 m <sup>2</sup>	Přípojky	El., voda, kanal., plyn
Garáž	Ne	Příslušenství	Zpevněné plochy
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>		<b>9 200 000,- Kč</b>	
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>		<b>47 668,- Kč</b>	
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
Koeficient K2:	koeficient časový		0,95
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		0,95
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,95
<b>Celkový koeficient:</b>		<b>0,86</b>	
<b>Přepočtená cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>			
		<b>40 994,- Kč</b>	



**Objekt č. 4: Rodinný dům v P 10 – Hostivař.**

Popis: Rodinný dům samostatně stojící po kompletní rekonstrukci s byt. j. 1+1 a 2+1.

Druh nemovitosti	<i>Rodinný dům</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící</i>
Stáří objektu	<i>50 let</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>2</i>	Počet PP	<i>1</i>
Podkroví	<i>0</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>200 m<sup>2</sup></i>	Zastavěná plocha RD	<i>110 m<sup>2</sup></i>
Užitná plocha RD	<i>250 m<sup>2</sup></i>	Přípojky	<i>El., voda, kanal., plyn</i>
Garáž	<i>Ne</i>	Příslušenství	<i>Zpevněné plochy</i>
<b>Požadovaná nebo kupní cena:</b>	<b>6 330 000,- Kč</b>		
<b>Požadovaná nebo kupní cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>	<b>25 320,- Kč</b>		
<b>Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí</b>			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		0,95
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků		1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce		0,95
<b>Celkový koeficient:</b>			<b>0,86</b>
<b>Přepočtená cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy:</b>			<b>21 775,- Kč</b>

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovitosti je stanovena ve výši 27 000,- Kč.

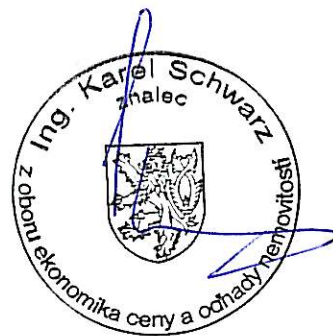
Obvyklou cenu nemovitosti stanovují ve výši 8 500 000,- Kč. Za tuto cenu by byl rodinný dům č.p. 588, v obci Praha, k.ú. Hostivař, běžně prodejný.

**Obvyklá cena: 8 500 000,- Kč**

Cena slovy: osmmilionůpětsettisíc Kč.

V Praze dne 03.10.2012

Ing. Karel Schwarz  
Štverákova 2726/10  
193 00 Praha 9



## E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor: Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

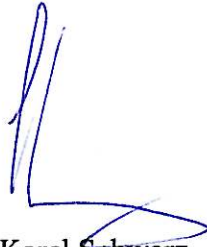
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4731-274/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.



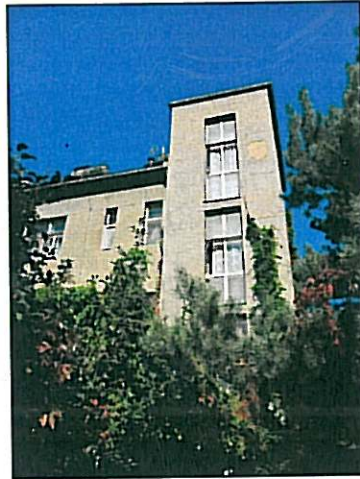
V Praze

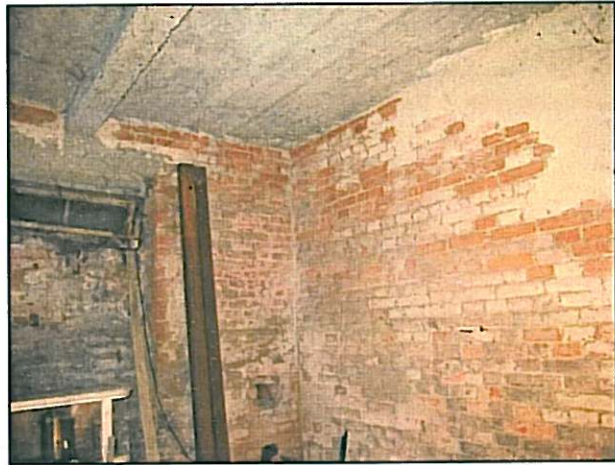
dne 03.10.2012

  
Ing. Karel Schwarz



**Příloha č. 1: Fotodokumentace**









### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2013 09:33:02

Mulhováková, P. *Elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Holásková Marta, U potoka 588/10, Praha 15, Hostivař, 102 00 Praha 102	515820/275	

#### Nemovitosti

##### Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
349	151	zastavěná plocha a nádvoří		
350	144	zahrada		zemědělský půdní fond
727	262	zastavěná plocha a nádvoří		
728	214	zahrada		zemědělský půdní fond

##### Stavby

###### Typ stavby

Část obce, n. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcelu
P Hostivař, č.p. 106	bydlení		349
P Hostivař, č.p. 588	bydlení		727

P - právní vztahy jsou dle číselné úměrou

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Umezení vlastnického práva

##### Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4.540.000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlicka	Parcela: 728	V-29040/2007-101
333/150, Praha 5, Radlice, 150 57,	Parcela: 727	V-29040/2007-101
RČ/IČO: 13584324	Stavba: Hostivař, č.p. 588	V-29040/2007-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2007.

V-29040/2007-101

#### e Zástavní právo smluvní

a) pohledávka ve výši 3 000 000,- Kč s příslušenstvím dle čl. II. bod 1 písm. a) zástavní smlouvy

b) budoucí pohledávky do celkové výše 4 500 000,- Kč dle čl. II. bod 1 písm. b) zástavní smlouvy, které vzniknou ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 31.7.2030

c) budoucí pohledávky do celkové výše 4 500 000,- Kč dle čl. II. bod 1 písm. c) zástavní smlouvy, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 31.7.2030

BAYSTON TECHNOLOGY LIMITED, The	Parcela: 727	Z-13929/2011-101
Studio St. Nicholas Close, Elstree,	Parcela: 728	Z-13929/2011-101
Herts WD6 4EW,, Spojené království	Parcela: 350	Z-13929/2011-101
	Parcela: 349	Z-13929/2011-101
	Stavba: Hostivař, č.p. 588	Z-13929/2011-101
	Stavba: Hostivař, č.p. 106	Z-13929/2011-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2011 08:35:00

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 862

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o vztahu

právního pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.07.2010. Právní účinky  
 vkladu práva ke dni 17.08.2010.

V-39954/2010-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze  
 dne 02.02.2011.

Z-13929/2011-101

Poznámka spornosti

Stavba: Hostivař, č.p. 106	Z-3252/2012-101
Stavba: Hostivař, č.p. 588	Z-3252/2012-101
Parcela: 727	Z-3252/2012-101
Parcela: 349	Z-3252/2012-101
Parcela: 728	Z-3252/2012-101
Parcela: 350	Z-3252/2012-101

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení, že pr. úkon je neplatný ze dne  
 04.02.2011.

Z-3252/2012-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Mohly by být s jinými podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vypořádání BSM V7 7785/1993

POLVZ:116/1994 Z-6900116/1994-101

Pro: Holásková Marta, U potoka 588/10, Praha 15, Hostivař, 102 00 RO/IČO: 515820/275  
 Praha 102

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2007.

V-29042/2007-101

Pro: Holásková Marta, U potoka 588/10, Praha 15, Hostivař, 102 00 RO/IČO: 515820/275  
 Praha 102

F Vztah bonitovaného půdně ekologického jednotek (BEJ) k parcelám

Parcela	BEJ	Výměra (m <sup>2</sup> )
350	22614	144
726	22614	214

Poznámka je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, úbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu jsou ověřeny změnou právního vztahu - č. v. V-63587/2010-101

Z-9649/2011-101

Údaje tohoto výpisu mohou být ověřeny změnou právního vztahu - č. v. 00-15/2010-101 - Obnova operátu

00-15/2010-101 - Obnova operátu

Podpisová stránka v seznamu důvodů, na kterém vypracovávali spisovatel katastru nemovitostí ČR

Územní úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, Koba 101

Strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2012 08:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 862

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Připraveno:

Vyhotoveno: 20.06.2012 08:48:47

Ústřední úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 181/2012, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

v ...<sup>Praze</sup> dne 20-06-2012

Podpis ..... Razítko .....

**Sára VOJÁČKOVÁ**

notářská tajemnice

pověřená

JUDr. Marcelou RYCHLOU

notářkou v Praze

