

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 3121/2021

Znalec: Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: ins. správce dlužníka: Jaroslava a Bohuslav Dobšovi
FKI, v.o.s.
Náměstí 51
262 42 Rožmitál pod Třemšínem

Číslo jednací: bez čísla jednacího

Předmět: budova **Benice čp. 41**, způsob využití rodinný dům, zapsaná na LV č. 184 pro k.ú. Benice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha



Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 17.08.2021

Počet stran: 19 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele**
- 1.2. Účel znaleckého posudku**
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat**

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat**
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat**
- 4.2. Výsledky analýzy**

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy**
- 5.2. Kontrola postupu**

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky**
- 6.2. Odpověď**
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh**
- 7.2. Přílohy**

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti**
- 8.2. Datum a podpis**

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovité věci**: budova Benice čp. 41, způsob využití rodinný dům, zapsaná na LV č. 184 pro k.ú. Benice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny, podklad pro insolvenční řízení **MSPH 94 INS 19242 / 2020** vedená u **Městského soudu v Praze**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných

nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 184 pro k.ú. Benice ze dne 29.10.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 184 pro k.ú. Benice ze dne 17.08.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 04.03.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 184 pro k.ú. Benice ze dne 17.08.2021

SJM Dobš Bohuslav a Dobšová Jaroslava, Zkrácená 41, Benice, 10300 Praha 10

Adresa:	Zkrácená čp. 41
Název katastrálního území:	Benice
Název obce:	Praha
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	LV č. 184

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 184 pro k.ú. Benice ze dne 17.08.2021

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti

Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízením soudc. zástav. práva

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dobš Bohuslav

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dobšová Jaroslava

Zahájení exekuce - Dobš Bohuslav
 Zahájení exekuce - Dobšová Jaroslava

- určení obvyklé ceny bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v Praze, městská část Benice, při zpevněné komunikaci ul. Zkrácená, se vstupem a vjezdem na pozemek z jihozápadní strany z ulice (parc.č. 74 ve vlastnictví hlavní město Praha). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy. Rodinný dům je samostatně stojící, svou severozápadní štítovou stěnou na hranici pozemku, svou jihovýchodní obvodovou stěnou na hranici pozemku, jihozápadně na rodinný dům navazuje kolna, která není zakreslená v katastrální mapě. Rodinný dům s kolnou stojí na pozemku parc.č. 71, pozemek je ve vlastnictví Česká republika s příslušností hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu (plyn v ulici).

Městská část Praha Benice je v okrajové, jihovýchodní části hlavního města Praha, za Uhříněvsí.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 41, stojí na pozemku parc.č. 71 (pozemek jiného vlastníka)

Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, bez využitého podkrovní.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)
zádveří	2,90
WC	1,55
chodba	2,90
pokoj	17,90
kuchyně	15,40
pokoj	13,65
koupelna	4,25
kotelna	3,60
celkem	62,15

Celkem 2+1, zastavěná plocha 90,00m², podlahová plocha 62,15m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	Dřevěné a betonové
Střecha	Krov dřevěný, sedlový a pultový
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Nejsou
Dveře	Náplňové

Okna	Dřevěná
Podlahy	Keramická dlažba, PVC, koberec, plovoucí
Vytápění	Ústřední teplovodní do radiátorů elektrokotlem
Elektroinstalace	Světelná třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Bez plynu
Kanalizace	Do veřejné kanalizace
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	Umyvadlo, vana, WC

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu od roku 1904, přibližně před 30 roky byla provedena rekonstrukce (výměna oken, betony podlah, rozvody instalací apod.), později pak byla provedena rekonstrukce sociálního zařízení, kuchyně, vyměněny některé podlahové krytiny, částečně rozvody instalací apod.). Opravy a údržba jsou prováděny v nejnutnější míře, stavebně technický stav je hodnocen jako odpovídající, ve špatném stavu je zejména střešní krytina a částečně původní dřevěné stropy. Rodinný dům je užíván k bydlení.

Studna:

Na pozemku parc.č. 71 (pozemek jiného vlastníka) je studna hloubky přibližně 15m.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

Vedlejší stavba kolny, která je ve zhoršeném stavu, o zastavěné ploše 15m², venkovní úpravy v minimálním rozsahu - oplocení, zpevněná plocha, přípojky. Vše je na pozemku parc.č. 71, pozemek jiného vlastníka.-

Pozemky

Pozemek parc.č. 71 o výměře 185m², zastavěná plocha a nádvoří je ve vlastnictví Česká republika s příslušností hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na

jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c

zjištěná cena

Oceňovací předpis

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 - Vysoká poptávka po nemovitých věcech	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,606}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,330}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,590}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,317}$$

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 12
Stáří stavby:	117 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 24):	7 806,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1 \text{ NP (přízemí): } 55,50+6,50+28,00 = 90,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	90,00 m ²	3,65 m

Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	$(55,50+28,00)*3,65+6,50*2,65$	=	322,00 m ³
zastřešení:	$55,50*0,75+55,50*1,75/2+6,50*0,40/2+28,00*0,90+28,00*0,80/2$	=	127,89 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	449,89 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	90,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	90,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

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 A
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 1	I	0,00
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 31 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (31 + 15) = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,770 = \mathbf{0,707}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,330}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 7\,806,- \text{ Kč/m}^3 * 0,707 = 5\,518,84 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 449,89 \text{ m}^3 * 5\,518,84 \text{ Kč/m}^3 * 1,330 * 0,990 = 3\,269\,196,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 269 196,15 Kč

Výsledky

1. Rodinný dům 3 269 196,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 269 196,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 269 200,- Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena**

Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V Benicích ani okolí není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný rodinný dům. Je nabízeno přibližně padesát rodinných domů, jedná se o domy větší, v lepším stavu. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Sibřina, okr. Praha východ</p> <p>Prodej staršího rodinného domu, který se nachází v klidné malé vesnici Stupice na Praze východ pouze 1km od hranice Prahy. Stupice sousedí s Praha - Koloděje. RD o dispozici 2+1 a užitné ploše 65m² s možným rozšířením obytné plochy o prostornou půdu. Dům se skládá ze samostatné kuchyně, dvou prostorných pokojů, zádveří, technické místnosti, koupelny se sprchovým koutem a wc. Topení řešeno plynovým kotlem, voda zavedena do domu z vlastní studny (na pozemek vyvedena také obecní přípojka vody a přípojka kanalizační). Odpad je sveden do jímky. Elektřina v domě nová v mědi. Na pozemku stojí další samostatné menší objekty sloužící jako sklad dílna atd. Zastavěná plocha 150m², započitatelná plocha 65m², pozemek celkem 839m².</p>	<p>9 500 000,- Kč</p>	<p>realizovaná cena, prodej 05/2021</p>
  		
<p>2) Uhřetěves, okr. Praha</p> <p>Rodinný dům v klidné ulici s malou zahrádkou. Dům je složen ze dvou bytových jednotek, kde společná část je jen chodba a WC. První jednotka je dispozičně 1+1 + koupelna. Druhá jednotka je 3+1 + koupelna. Dům má malý sklep a půdu. Dům je napojen na všechny sítě. Topení je plynovým kotlem do ústředního topení. Na pozemku je ještě garáž, může sloužit i jako dílna. Zastavěná plocha 135m², započitatelná plocha 102m², pozemek celkem 251m².</p>	<p>8 000 000,- Kč</p>	<p>realizovaná cena, prodej 07/2021</p>
  		
<p>3) Kolovraty, okr. Praha</p> <p>rodinný dům 4+1 s menší zahrádkou, garáží a dílnou. V přízemí domu jsou 3 pokoje, kuchyň, koupelna s vanou, oddělené wc, extra sprchový kout, spíž a šatna. Vstup do horního podkrovního pokoje je z chodby. Topení je řešeno plynovým kotlem do ústředního topení. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě / elektřina, plyn, vodovod a kanalizace/. Na pozemku je garáž a dílna. Zastavěná plocha 148m², započitatelná plocha 175m², pozemek celkem 254m².</p>	<p>8 000 000,- Kč</p>	<p>realizovaná cena, prodej 07/2021</p>

**4) Kolovraty, okr. Praha****4 840 000- Kč****realizovaná cena, prodej 05 /2021**

Jedná se o stávající dispozici 1+1 v přízemí cihlového domu, napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. K domu náleží zahrada. Rodinný dům je určen k celkové rekonstrukci případně rozšíření stávající zastavěné plochy. Možnost rozšíření o půdní vestavbu a změnou dispozice na 3+1. Zastavěná plocha 120m², započitatelná plocha 90m², pozemek celkem 325m².



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Sibřina, okr. Praha východ	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	9 500 000	7 600 000
2. RD Uhříněves, okr. Praha	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	1,00	1,00	8 000 000	5 780 000
3. RD Kolovraty, okr. Praha	1,00	1,00	0,85	0,80	1,00	1,00	1,00	8 000 000	5 440 000
4. RD Kolovraty, okr. Praha	1,00	1,10	0,85	1,00	1,20	1,00	1,00	4 840 000	5 430 480
minimum									5 430 480
maximum									7 600 000
medián									5 610 000
průměr									6 062 620
jednotková cena (medián)									5 610 000
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota									5 610 000

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 3.269.200,- Kč, porovnávací hodnota činí 5.610.000,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů

tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median po zaokrouhlení ve výši 5.600.000,- Kč.

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 5 600 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 5 600 000,- Kč

slovy: pětmilionůšestset tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

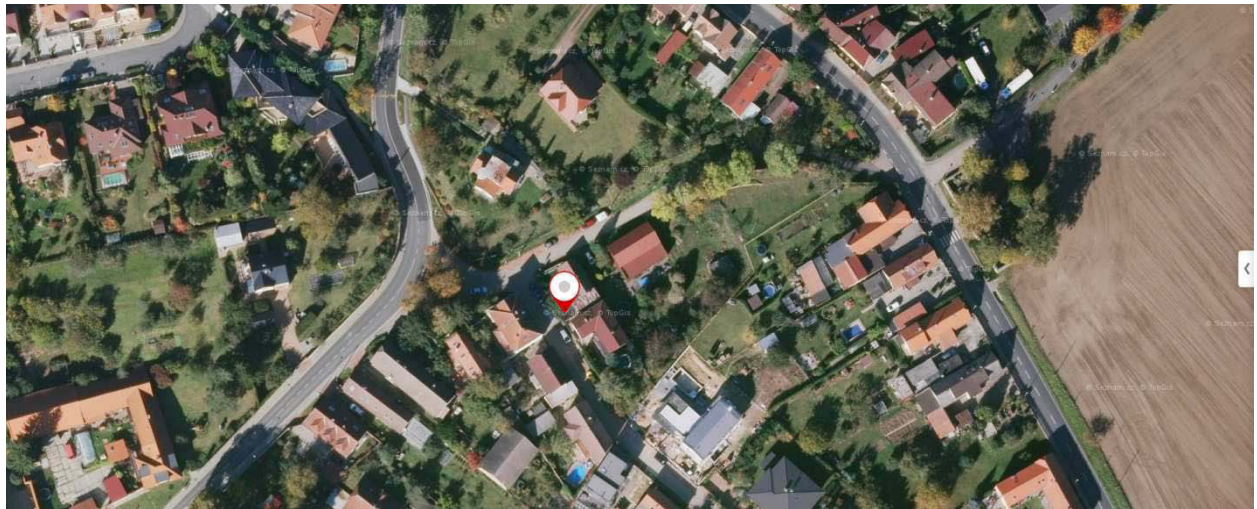
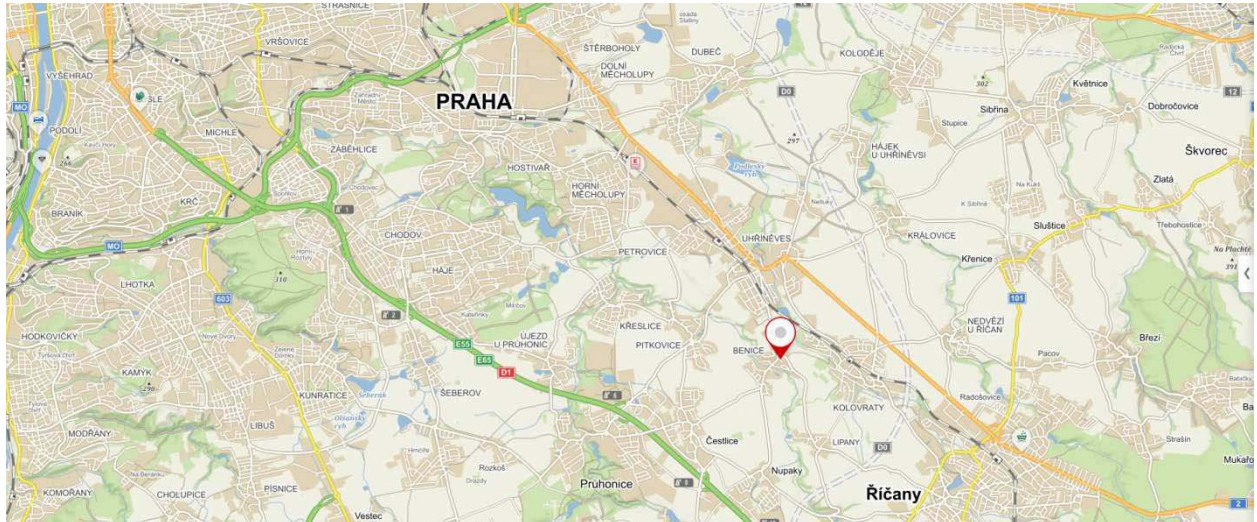
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





fotodokumentace

vstup a vjezd na pozemek



vstup do domu



zádveří



WC



chodba



pokoj



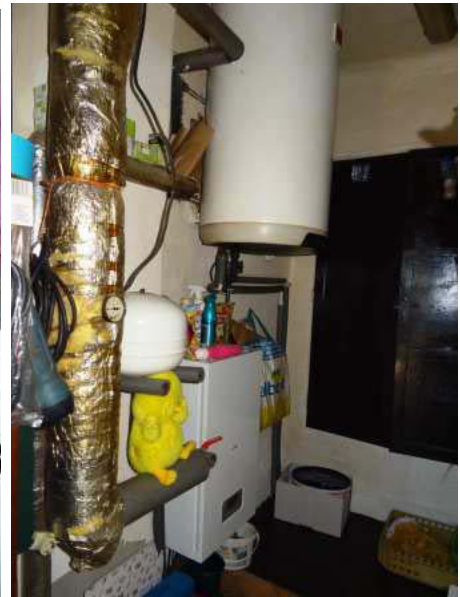
kuchyně



koupelna



kotelna



püda, krov



kolna



pohled západní



pohled severní



pohled severozápadní



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 17.08. 2021

SOUPIS MAJETKOVÉ PODSTATY

Insolvenční soud

Spisová značka:

 /

Dlužník

 Fyzická osoba Právnícká osoba

Osobní údaje

 Společné oddlužení manželů Zahraniční

Příjmení:

Jméno:

Rodné číslo

IČO:

Bydliště/sídlo:

Údaje manžela/manželky

Osobní údaje

 Zahraniční

Příjmení:

Jméno:

Rodné číslo

IČO:

Bydliště/sídlo:

Údaje o právnické osobě

 Zahraniční

Název/obch. firma:

IČO:

Sídlo:

Insolvenční správce

 Fyzická osoba Právnícká osoba

Osobní údaje

 Zahraniční

Příjmení:

Jméno:

Datum narození

IČO:

Bydliště/sídlo:

Údaje o právnické osobě

 Zahraniční

Název/obch. firma:

IČO:

Sídlo:

Datum vyhotovení soupisu

Pořadí vyhotovení soupisu majetkové podstaty v řízení

A. Zjednodušený přehled majetkové podstaty

Identifikace majetku	Ocenění majetku	Zpeněžení ke dni vyhotovení soupisu	Zajištěno MSPH 24-INS 19242/2020 B. 13	Nezajištěno
Nemovitý majetek	5 600 000 Kč	0 Kč	0 Kč	5 600 000 Kč
Movitý majetek	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Finanční prostředky	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Pohledávky	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ostatní majetek	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem	5 600 000 Kč	0 Kč	0 Kč	5 600 000 Kč

Komentář:

Nemovitost je předmětem zajištění pohledávky věřitele č. 10 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ve výši 263 197,08 Kč.

B. Detailní soupis majetkové podstaty

MSPH 94 INS 19242/2020 - B - 13

I. Nemovitý majetek



Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Požizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Nemovitost zapsaná na LV 184, Benice Podrobnosti: Nemovitost zapsaná na LV 184, Benice RD, č.p. 41, parc. číslo 71 SJM Katastrální území: 602582 Katastrální úřad pro hl. město Prahu Katastrální pracoviště Praha								
1	5 600 000 Kč	0 Kč	dle IS			vlastnické právo dlužníka - SJM	29.10.2020	
	<input type="checkbox"/> upuštěno							

Celkem ocenění

5 600 000 Kč

Celkem pořizovací cena

0 Kč

II. Movitý majetek



Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Požizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
	<input type="checkbox"/> upuštěno							

Celkem ocenění

Celkem pořizovací cena

III. Finanční prostředky



Umístění peněžních prostředků						
Poř.č.	Číslo účtu	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka

Celkem hodnota

MSPH 94 INS 19242/2020 - B - 13

IV. Pohledávky



Identifikace dlužníka						
Poř.č.	Skutečnost, na které se pohledávka zakládá	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka

Celkem hodnota

V. Ostatní majetek



Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Požizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
	<input type="checkbox"/> upuštěno							

Celkem ocenění

Celkem pořizovací cena

C. Vysvětlení změn oproti předchozímu vyhotovení soupisu

MSPH 94 INS 19242/2020 - B - 13

D. Přílohy

Přidat přílohu

Zobrazit přílohu

Odebrat přílohu

E. PodpisInsolvenční správce (podává)V Dne: Příjmení: Jméno: Titul před jm.: Titul za jm.:

Digitální podpis

Podpis

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Městský soud v Praze

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 302499 / 2021 Ev. číslo: 13fb6a23-1c95-4600-8105-e4075ba62a09
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 941979905
 Věc: Soupis MP + Znalecký posudek

Odesílatel:

ID schránky: 2mtgtd8 Typ datové schránky: PO
 Osoba: FKI, v.o.s. Adresa: Náměstí 51, 26242 Rožmitál pod Třemšínem, CZ

Dodáno do DS dne: 30.08.2021 06:24:13 **Odesláno do DS dne:** 30.08.2021 06:24:13
 Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: MSPH 94 INS 19242 / 2020 Sp.zn. odesílatele: MSPH 94 INS 19242 / 2020
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
 Sériové číslo certifikátu: 0155c724 Platnost: 21.05.2021 - 10.06.2022
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 30.08.2021 06:24:13)
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 30.08.2021 05:25:13
 Datum a čas autom. ověření: 30.08.2021 06:26:24

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		3121_RD Benice Praha INS.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		Soupis majetkové podstaty - 157026-akt.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 30.08.2021 06:26:24 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
 Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.