

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15801-443/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Monika Urbanová insolvenční správce dlužníků Změlík Robert a Změlíková Andrea Třída Legionářů 2813/10, 586 01 Jihlava
Číslo jednací:	KSPH 70 INS 22384 / 2021
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:	V Uliče č. p. 1468, Hostivice, okres Praha-západ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10. 02. 2022
Zpracováno ke dni:	25. 02. 2022
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 27 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25. 02. 2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 1468 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 864, 357/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86 v obci Hostivice, okres Praha-západ, katastrální území Litovice.

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 katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 167/2015, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. 1468, obec Hostivice
Adresa předmětu ocenění:	V Uličce č.p. 1468, Hostivice, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ

Obec:	Hostivice
Ulice:	V Uliče
Katastrální území:	Litovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10. 02. 2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Andrea Změlíková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uliče 1468, 25301 Hostivice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1468 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 864, 357/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86 v obci Hostivice, okres Praha-západ, katastrální území Litovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Rozsah rodinného domu v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Do KN není geometricky zaměřena a zanesena přístavba z roku 2015.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1999. V roce 2015 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice - celková (přístavba vnitřní bazén).

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 46 cm a stropy jsou nespalné s rovným podhledem, nad podkrovím sádrokart. na krovu. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří betonová taška, modifikovaný asfaltový pás a klempířské prvky jsou měděné. Vnější úprava pláště objektu: jemnozrnná omítka, dřevěné obložení a plášť je zateplen polystyrenem.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 6+1. V domě se v 1.NP nachází hala o výměře 13,50 m², pokoj o výměře 23,90 m², kuchyně o výměře 24,30 m², koupelna s WC o výměře 17,20 m², obývací pokoj o výměře 31,50 m², pracovna o výměře 14,70 m², zázemí bazénu o výměře 112,10 m², garáž o výměře 37,10 m², v podkroví je chodba o výměře 8,10 m², koupelna s WC o výměře 24,00 m², ložnice o výměře 41,00 m², dětský pokoj o výměře 47,50 m², šatna o výměře 8,35 m², dětský pokoj o výměře 30,05 m², v 1. PP je tělocvična o výměře 53,10 m², hala o výměře 14,50 m², prádelna o výměře 13,00 m², pokoj o výměře 16,15 m², technická místnost o výměře 8,00 m²,

technická místnost o výměře 2,05 m². Podlahová plocha činí 396,20 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 540,10 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod, jihozápad. Koupelnové vybavení tvoří koupelna v 1.NP sprchový kout, závěsné WC, bidet, vana, dvojumyvadlo, u bazénu sprchový kout, koupelna v podkroví hydromasážní vana, masážní sprchový kout, závěsné WC, bidet, dvě umyvadla. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy, bodová svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba. V ostatních místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberec, terasová prkna.

Mezi další vybavení domu patří: klimatizace, pohybový alarm, vestavěné skříně, krb, digestoř, sauna, whirlpool, bazén vnitřní, ochlazovací bazén, tepelné čerpadlo.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, tepelné čerpadlo země-voda (zemní vrty) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je instalováno tepelné čerpadlo na ohřev vody.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je nadstandardní a bez vad a rozvody jsou bez vad a v nadstandardu. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, okrasná skalka, okrasné jezírko, oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Na pozemku je umístěna tenisová stěna, golfové odpaliště. Sklon pozemku je spíše rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zahradní altán, zděná kolna, zastřešená pergola.

Objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis												
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt										
	Počet nadzemních podlaží	1										
	Dům byl postaven v roce	1999										
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby										
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>úprava dispozice</td><td>celková</td><td>2015</td></tr></table>			Konstrukce	Rozsah	Rok	úprava dispozice	celková	2015		
	Konstrukce	Rozsah	Rok									
	úprava dispozice	celková	2015									
	Základy	betonové izolované										
	Konstrukce	cihlová										
	Stropy	nespalné s rovným podhledem, nad podkrovím sádrokart. na krovu										
	Tloušťka stěn	46 cm										
	Střecha	sedlová										
	Krytina střechy	betonová taška, modifikovaný asfaltový pás										
	Klempířské prvky	měděné										
	Vnější omítky	jemnozrnná omítka dřevěný obklad										
	Vnitřní omítky	štukové										
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem										
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod, jihozápad										
	Vybavení koupelny	koupelna v 1.NP sprchový kout, WC, bidet, vana, dvojumyvadlo, u bazénu sprchový kout, koupelna v podkroví hydromasážní vana, masážní sprchový kout, WC, bidet, dvě umyvadla										
	Toaleta	závěsná toaleta										
	Vstupní dveře	plastové										
	Typ zárubní	obložkové										
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené										
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla										
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák										
	Dispozice RD	6+1										
	Popis místností a rozměry v m2	<table><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Hala</td><td>13,50 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>23,90 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>24,30 m²</td></tr></table>			Ostatní prostory	Hala	13,50 m ²	Pokoj	Pokoj	23,90 m ²	Kuchyně	Kuchyně
Ostatní prostory	Hala	13,50 m ²										
Pokoj	Pokoj	23,90 m ²										
Kuchyně	Kuchyně	24,30 m ²										

		Koupelna, WC	Koupelna s WC	17,20 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	31,50 m ²
		Pokoj	Pracovna	14,70 m ²
		Ostatní prostory	Ostatní	112,10 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	24,00 m ²
		Pokoj	Ložnice	41,00 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	47,50 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	8,35 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	30,05 m ²
		Podlahová plocha		396,20 m ²
		Příslušenství	tělocvična	53,10 m ²
		Příslušenství	hala	14,50 m ²
		Příslušenství	prádelna	13,00 m ²
		Příslušenství	pokoj	16,15 m ²
		Příslušenství	Technická místnost	8,00 m ²
		Příslušenství	Technická místnost	2,05 m ²
		Příslušenství	Garáž	37,10 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		540,10 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, tepelné čerpadlo země-voda (zemní vrty)		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	tepelné čerpadlo		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba ostatní: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, terasová prkna		
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý		
	Vady rodinného domu	podlahy: bez vad vybavení: bez vad - nadstandardní prvek rozvody: bez vad - nadstandardní prvek zdívo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad		
Popis pozemku		Trvalé porosty	okrasné dřeviny, okrasná skalka, zahradní jezírko	

	Venkovní stavby	zahradní altán, zděná kolna, zastřešená pergola
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, 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 obci 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 vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Zákaz zcizení Zákaz zcizení a zatížení Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu Zástavní právo smluvní Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zahájení exekuce - Změlík Robert Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Bez vlivu na cenu objektu.	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25. 02. 2022 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení 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.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 2373
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Hostivice
Katastrální území: Litovice
Počet obyvatel: 8 917

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00
--	---	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1$
507,00 Kč/m²

Obsah

1. RD Hostivice č. p. 1468
2. Altán zahradní
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Zděná kolna
5. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
6. Pozemky parc.č. st. 864, 357/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86
7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. RD Hostivice č. p. 1468

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Vnitřní bazén	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1. PP	138,84	2,88 m
Původní část, 1.NP	210,90	2,98 m
Přístavba	142,90	2,84 m
Původní část, podkroví	206,70	2,75 m
	699,34 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem 2317 =	2 317,00
Obestavěný prostor - celkem:		2 317,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	79
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	21
2. Zdivo	zděné	S	79
2. Zdivo	zděné	S	21
3. Stropy	s rovným podhledem, nad podkrovím	S	79
3. Stropy	sádkart. na krovu	S	21
4. Střecha	střecha sedlová	S	79
4. Střecha	střecha sedlová	S	21
5. Krytina	betonová taška	S	79
5. Krytina	modifikovaný asfaltový pás	S	21
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	79

6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	21
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	79
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	21
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou	S	79
8. Fasádní omítky	chybí	C	21
9. Vnější obklady	chybí	C	79
9. Vnější obklady	dřevěný obklad fasády	N	21
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba, lam.plovoucí	S	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	79
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	21
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	79
15. Podlahy ostatních místností	terasová prkna	S	21
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	79
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	21
18. Bleskosvod	ano	S	79
18. Bleskosvod	ano	S	21
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	79
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	21
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	45
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	45
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout	S	10
25. Záchod	splachovací	S	50
25. Záchod	splachovací	S	50
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení	N	5
26. Ostatní	digestoř	S	3
26. Ostatní	krb	S	2
26. Ostatní	vestavěné skříně	S	5
26. Ostatní	vnitřní bazén	N	85

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	79	1,00	6,48
1. Základy	S	8,20	21	1,00	1,72
2. Zdivo	S	21,20	79	1,00	16,75
2. Zdivo	S	21,20	21	1,00	4,45
3. Stropy	S	7,90	79	1,00	6,24
3. Stropy	S	7,90	21	1,00	1,66
4. Střecha	S	7,30	79	1,00	5,77

4. Střecha	S	7,30	21	1,00	1,53
5. Krytina	S	3,40	79	1,00	2,69
5. Krytina	S	3,40	21	1,00	0,71
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	79	1,54	1,09
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	21	1,54	0,29
7. Vnitřní omítky	S	5,80	79	1,00	4,58
7. Vnitřní omítky	S	5,80	21	1,00	1,22
8. Fasádní omítky	S	2,80	79	1,00	2,21
8. Fasádní omítky	C	2,80	21	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	79	0,00	0,00
9. Vnější obklady	N	0,50	21	1,54	0,16
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	79	1,54	6,33
13. Okna	N	5,20	21	1,54	1,68
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	79	1,00	0,79
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	21	1,00	0,21
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	79	1,00	3,40
17. Elektroinstalace	S	4,30	21	1,00	0,90
18. Bleskosvod	S	0,60	79	1,00	0,47
18. Bleskosvod	S	0,60	21	1,00	0,13
19. Rozvod vody	S	3,20	79	1,00	2,53
19. Rozvod vody	S	3,20	21	1,00	0,67
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	45	1,54	2,84
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	45	1,54	2,84
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	10	1,00	0,41
25. Záchod	S	0,30	50	1,00	0,15
25. Záchod	S	0,30	50	1,00	0,15
26. Ostatní	N	3,40	5	1,54	0,26
26. Ostatní	S	3,40	3	1,00	0,10
26. Ostatní	S	3,40	2	1,00	0,07
26. Ostatní	S	3,40	5	1,00	0,17
26. Ostatní	N	3,40	85	1,54	4,45

Součet upravených objemových podílů

108,81

Koeficient vybavení K₄:

1,0881

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	79,00	1,00	6,48	5,95	23	175	13,14	0,7818

1. Základy	S	8,20	21,00	1,00	1,72	1,58	7	175	4,00	0,0632
2. Zdivo	S	21,20	79,00	1,00	16,75	15,39	23	140	16,43	2,5286
2. Zdivo	S	21,20	21,00	1,00	4,45	4,09	7	140	5,00	0,2045
3. Stropy	S	7,90	79,00	1,00	6,24	5,73	23	140	16,43	0,9414
3. Stropy	S	7,90	21,00	1,00	1,66	1,53	7	140	5,00	0,0765
4. Střecha	S	7,30	79,00	1,00	5,77	5,30	23	110	20,91	1,1082
4. Střecha	S	7,30	21,00	1,00	1,53	1,41	7	110	6,36	0,0897
5. Krytina	S	3,40	79,00	1,00	2,69	2,47	23	60	38,33	0,9468
5. Krytina	S	3,40	21,00	1,00	0,71	0,65	7	60	11,67	0,0759
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	79,00	1,54	1,09	1,00	23	55	41,82	0,4182
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	21,00	1,54	0,29	0,27	7	55	12,73	0,0344
7. Vnitřní omítky	S	5,80	79,00	1,00	4,58	4,21	23	65	35,38	1,4895
7. Vnitřní omítky	S	5,80	21,00	1,00	1,22	1,12	7	65	10,77	0,1206
8. Fasádní omítky	S	2,80	79,00	1,00	2,21	2,03	23	45	51,11	1,0375
9. Vnější obklady	N	0,50	21,00	1,54	0,16	0,15	7	40	17,50	0,0263
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,11	23	40	57,50	1,2133
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,92	23	140	16,43	0,1512
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,94	23	65	35,38	1,0402
13. Okna	N	5,20	79,00	1,54	6,33	5,82	23	65	35,38	2,0591
13. Okna	N	5,20	21,00	1,54	1,68	1,54	7	65	10,77	0,1659
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,02	23	47	48,94	0,9886
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	79,00	1,00	0,79	0,73	23	47	48,94	0,3573
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	21,00	1,00	0,21	0,19	7	47	14,89	0,0283
16. Vytápění	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,36	23	35	65,71	4,8363
17. Elektroinstalace	S	4,30	79,00	1,00	3,40	3,12	23	37	62,16	1,9394
17. Elektroinstalace	S	4,30	21,00	1,00	0,90	0,83	7	37	18,92	0,1570
18. Bleskosvod	S	0,60	79,00	1,00	0,47	0,43	23	40	57,50	0,2473
18. Bleskosvod	S	0,60	21,00	1,00	0,13	0,12	7	40	17,50	0,0210
19. Rozvod vody	S	3,20	79,00	1,00	2,53	2,33	23	35	65,71	1,5310
19. Rozvod vody	S	3,20	21,00	1,00	0,67	0,62	7	35	20,00	0,1240
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,75	23	30	76,67	1,3417
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	23	35	65,71	0,3023
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,85	23	45	51,11	1,4566
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	23	23	100,00	0,4600
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	45,00	1,54	2,84	2,61	23	45	51,11	1,3340
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	45,00	1,54	2,84	2,61	23	45	51,11	1,3340
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	10,00	1,00	0,41	0,38	7	45	15,56	0,0591
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,14	23	45	51,11	0,0716
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,14	23	45	51,11	0,0716
26. Ostatní	N	3,40	5,00	1,54	0,26	0,24	23	55	41,82	0,1004
26. Ostatní	S	3,40	3,00	1,00	0,10	0,09	23	55	41,82	0,0376
26. Ostatní	S	3,40	2,00	1,00	0,07	0,06	23	55	41,82	0,0251
26. Ostatní	S	3,40	5,00	1,00	0,17	0,16	23	55	41,82	0,0669
26. Ostatní	N	3,40	85,00	1,54	4,45	4,09	7	55	12,73	0,5207

Opotřebení:

32,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0881

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 063,41
Plná cena: 2 317,00 m ³ * 7 063,41 Kč/m ³	=	16 365 920,97 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 32,0 % /100)	*	0,680
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 128 826,26 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	10 906 249,73 Kč
RD Hostivice č.p. 1468 - zjištěná cena	=	10 906 249,73 Kč

2. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23): 23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 9,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	9 168,25
Plná cena: 9,00 m ² * 9 168,25 Kč/m ²	=	82 514,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 50 = 14,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,860
Koeficient pp	=	70 962,26 Kč
Cena stavby CS	*	0,980
	=	69 543,01 Kč
Altán zahradní - zjištěná cena	=	69 543,01 Kč

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 (jiná stavba § 23)
procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD Hostivice č.p. 1468	10 906 249,73 Kč

Zděná kolna	98 506,57 Kč
Celkem	11 004 756,30 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	11 004 756,30
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **550 237,82 Kč**

4. Zděná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16 (jiná stavba § 23):	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
kolna	14,70	2,20 m
	14,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kolna (14,7)*(2,20) =	32,34
NP	(1/2)*3,00*4,90*0,59 =	4,34
Obestavěný prostor - celkem:		36,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	lícové zdivo	N	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100

11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	N	6,10	100	1,54	9,39
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					99,06
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9906

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9906
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 044,86
Plná cena: 36,68 m ³ * 3 044,86 Kč/m ³	=	111 685,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 70 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	100 516,91 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	98 506,57 Kč
Zděná kolna - zjištěná cena	=	98 506,57 Kč

5. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23): 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 32,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 090,45
Plná cena: 32,00 m ² * 4 090,45 Kč/m ²	=	130 894,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,467
=	61 127,68 Kč
*	0,980
=	59 905,13 Kč

Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen - zjištěná cena

= **59 905,13 Kč**

6. Pozemky parc.č. st. 864, 357/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 925,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2 925,00) / 2 925,00 = \mathbf{0,868}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů **I_O = 1 + $\sum$ P_i = 1,000**

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 507,-	0,980		1 476,86	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	864	214	1 476,86	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 281,91	274 328,74
§ 4 odst. 1	orná půda	357/22	29	1 476,86	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 281,91	37 175,39
§ 4 odst. 1	orná půda	357/129	1 103	1 476,86	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 281,91	1 413 946,73
§ 4 odst. 1	orná půda	357/130	1 054	1 476,86	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 281,91	1 351 133,14
§ 4 odst. 1	orná půda	357/131	3	1 476,86	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 281,91	3 845,73
§ 4 odst. 1	orná půda	363/86	522	1 476,86	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 281,91	669 157,02
Stavební pozemky - celkem			2 925		3 749 586,75

Pozemky parc.č. st. 864, 357/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86 - = 3 749 586,75 Kč zjištěná cena celkem

7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena	Cena
			[Kč / jedn.]	[Kč]
vavřínovec lékařský na pozemku p.č.: 359/127			7 roků	55,00 m
Živé ploty z list. dřevin	1 500,-		1 500,-	82 500,-
stálezelených				
cypřišek nutka na pozemku p.č.: 357/130			7 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-		2 150,-	6 450,-
skalník vodorovný na pozemku p.č.: 357/120, 357/129			7 roků	140,00 m ²
Pnouché dřeviny I	750,-		750,-	105 000,-
břečťan popínavý na pozemku p.č.: 363/86			7 roků	35,00 m ²
Pnouché dřeviny I	750,-		750,-	26 250,-
Součet:				220 200,-

Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	165 150,- Kč

Nelesní porosty: § 44.

BOX - borovice ostatní (BOX - borovice ostatní) na pozemku p.č.: 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86
stáří S = 7 roků

relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 109 m ² * 11,36 Kč/m ²	=	23 958,24
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	33,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,60
BOX - borovice ostatní celkem	=	6 226,15 Kč

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86
stáří S = 7 roků

relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 109 m ² * 11,36 Kč/m ²	=	23 958,24
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	55,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,60
SM - smrk ztepilý celkem	=	20 753,82 Kč

MD - modřín evropský (MD - modřín evropský) na pozemku p.č.: 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86
stáří S = 7 roků

relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 109 m ² * 11,36 Kč/m ²	=	23 958,24
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	37,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	0,60
MD - modřín evropský celkem	=	16 055,91 Kč

JDX - jedle ostatní (JDX - jedle ostatní) na pozemku p.č.: 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86
stáří S = 7 roků

relativní výšková bonita: 1	srovnávací bonita: 1	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 109 m ² * 11,36 Kč/m ²	=	23 958,24

součinitel srovnávací bonity	*	1,30
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	0,60
JDX - jedle ostatní celkem	=	2 452,73 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	45 488,61 Kč
Trvalé porosty na pozemku parc.č. 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86 - zjištěná cena celkem	=	210 638,61 Kč

Výsledky analýzy dat

1. RD Hostivice č.p. 1468	10 906 250,- Kč
2. Altán zahradní	69 543,- Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	550 238,- Kč
4. Zděná kolna	98 507,- Kč
5. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	59 905,- Kč
6. Pozemky parc.č. st. 864, 357/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86	3 749 587,- Kč
7. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 57/22, 357/129, 357/130, 357/131, 363/86	210 639,- Kč

Výsledná cena - celkem: 15 644 669,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 644 670,- Kč

slovy: Patnáctmilionůšestsetčtyřicetčtyřitisícšestsetsedmdesát 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 tržní hodnotě, 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. 1468, obec Hostivice

Rodinný dům č.p. 1468 v ulici V Uliče, obec Hostivice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	V Uliče, Hostivice, okres Praha-západ	396,2 m ² , 6+1, podsklepený: částečně	Velmi dobrý	2925 m ²	nadstandardní vybavení a příslušenství, viz popis
1	Cedrová, Hostivice, okres Praha-západ	186 m ² , Patrový	Velmi dobrý	867 m ²	garáž, fitness, nadstandardní vybavení
2	Vodňanského, Hostivice, okres Praha-západ	160 m ² , Patrový	Velmi dobrý	835 m ²	garáž, řadový objekt
3	V Piskách, Chýně, okres Praha-západ	263 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1365 m ²	garáž, venkovní bazén, obytný objekt
4	Chýně, okres Praha-západ	218 m ² , Patrový	Novostavba	898 m ²	nadstandardní vybavení, zahradní domek, garáž, venkovní bazén, terasa

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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	96.236,56 Kč	Nepoužit	96.236,56 Kč	1.00	1.11	1.00	0.90	0.95	1.00	0.9491	101.397,70 Kč
2	68.750,00 Kč	Nepoužit	68.750,00 Kč	1.00	1.12	0.97	0.90	0.70	1.00	0.6844	100.452,95 Kč
3	70.304,18 Kč	Nepoužit	70.304,18 Kč	0.97	1.07	1.00	0.96	0.90	1.00	0.8967	78.403,24 Kč
4	105.045,87 Kč	Nepoužit	105.045,87 Kč	0.98	1.09	1.25	0.90	1.23	1.00	1.4781	71.068,18 Kč
Celkem průměr											87.830,52 Kč
Minimum											71.068,18 Kč
Maximum											101.397,70 Kč
Směrodatná odchylka - s											15.419,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											72.411,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											103.249,60 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: Srovnávaná nemovitost obdobnou polohu, menší velikost, pozemek menší, stav objektu obdobný, vybavení a příslušenství horší. Z těchto důvodů je koeficient úpravy menší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost obdobnou polohu, menší velikost, pozemek menší, stav objektu obdobný, vybavení a příslušenství výrazně horší, řadový RD. Z těchto důvodů je koeficient úpravy menší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost mírně horší polohu (zóna 2: nízké riziko vzniku povodně/záplavy), menší velikost, pozemek menší, stav objektu obdobný, vybavení a příslušenství horší. Z těchto důvodů je koeficient úpravy menší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost mírně horší polohu, menší velikost, pozemek menší, stav objektu výrazně lepší: novostavba, vybavení a příslušenství lepší. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

87.830,52 Kč/m²

*

396,20 m²

= 34.798.451 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

34.798.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 1468 v ulici V Uliče, obec Hostivice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	V Uliče, Hostivice, okres Praha-západ	396,2 m ² , 6+1, podsklepený: částečné	Velmi dobrý	2925 m ²	nadstandardní vybavení a příslušenství, viz popis
1	Cedrová, Hostivice, okres Praha-západ	186 m ² , Patrový	Velmi dobrý	867 m ²	garáž, fitness, nadstandardní vybavení
2	Vodňanského, Hostivice, okres Praha-západ	160 m ² , Patrový	Velmi dobrý	835 m ²	garáž, řadový objekt
3	V Pískách, Chýně, okres Praha-západ	263 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1365 m ²	garáž, venkovní bazén, obytný objekt

4	Chýně, okres Praha-západ	218 m ² , Patrový	Novostavba	898 m ²	nadstandardní vybavení, zahradní domek, garáž, venkovní bazén, terasa
---	--------------------------	------------------------------	------------	--------------------	---

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	96.236,56	-	96.236,56
2	68.750,00	-	68.750,00
3	70.304,18	-	70.304,18
4	105.045,87	-	105.045,87
Maximální hodnota		105.045,87	(případ č.4)
Minimální hodnota		68.750,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,5279	OK
Aritmetický průměr		85.084,15	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 1468 v ulici V Uliče, obec Hostivice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	V Uliče, Hostivice, okres Praha-západ	396.2 m ² , 6+1, podsklepený: částečné	Velmi dobrý	2925 m ²	nadstandardní vybavení a příslušenství, viz popis	X
1	Cedrová, Hostivice, okres Praha-západ	186 m ² , Patrový	Velmi dobrý	867 m ²	garáž, fitness, nadstandardní vybavení	3
2	Vodňanského, Hostivice, okres Praha-západ	160 m ² , Patrový	Velmi dobrý	835 m ²	garáž, řadový objekt	1
3	V Piskách, Chýně, okres Praha-západ	263 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1365 m ²	garáž, venkovní bazén, obytný objekt	2
4	Chýně, okres Praha-západ	218 m ² , Patrový	Novostavba	898 m ²	nadstandardní vybavení, zahradní domek, garáž, venkovní bazén, terasa	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	96.236,56	-	96.236,56	3	288.709,68
2	68.750,00	-	68.750,00	1	68.750,00
3	70.304,18	-	70.304,18	2	140.608,36
4	105.045,87	-	105.045,87	1	105.045,87
Mezisoučet				7	603.113,91
Celkem					86.159,13

Základní cena: 86.159,13 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$86.159,13 * 1,0000 = 86.159,13 \text{ Kč/m}^2$$

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

86.159,13 Kč/m²

* 396,20 m²

= 34.136.247,31 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

34.100.000,-- Kč

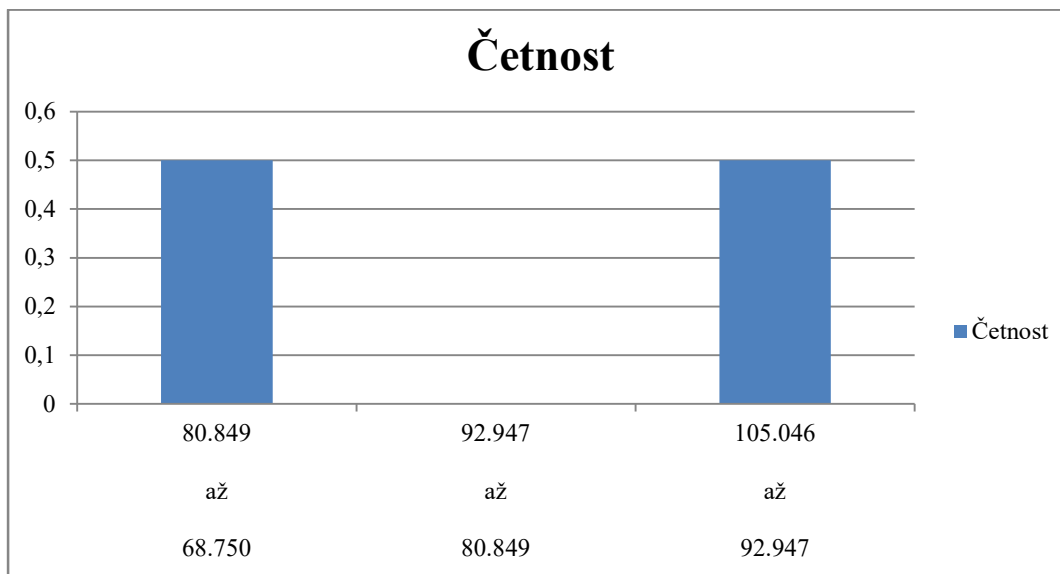
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	96.237	-	96.236,56
2	68.750	-	68.750,00
3	70.304	-	70.304,18
4	105.046	-	105.045,87
Střední hodnota			85.084,15
Medián			83.270,37
Rozdíl max-min			36.295,87
Minimum			68.750,00
Maximum			105.045,87

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
68.750	až	80.849	2	0.5
80.849	až	92.947	0	0
92.947	až	105.046	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **68.750,00 Kč/m²** do **105.045,87 Kč/m²**

* 396,20 m²

od **27.238.750,00 Kč** do **41.619.173,69 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **27.200.000,-- Kč** do **41.600.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

15.644.670,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

34.798.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

34.100.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **27.200.000,-- Kč** do **41.600.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

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 tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

34.798.000 Kč

Slovy: třicetčtyřimilionůsedmsetdevadesátosmtisíc 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,
Ing. Markéta Tobiřáková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25. 02. 2022

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

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 15801-443/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2022 08:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 70 INS 22384 / 2021 pro Monika Urbanová, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Kat.území: 645842 Litovice

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Obec: 539244 Hostivice

List vlastnictví: 2373

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

SJM Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uliče 1468, 25301 Hostivice

SJM = společné jmění manželů

Identifikátor

690418/4474

715201/6465

Podíl

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 864

214

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Hostivice, č.p. 1468, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 864

357/22

29

orná půda

zemědělský půdní fond

357/129

1103

orná půda

zemědělský půdní fond

357/130

1054

orná půda

zemědělský půdní fond

357/131

3

orná půda

zemědělský půdní fond

363/86

522

orná půda

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 12.404.400,-- Kč vzniklé do 20.1.2042

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/13841/15/2/01 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha-západ

Pořadí k 12.01.2016 13:40

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/13841/15/2/01 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha-západ

V-406/2016-210

V-406/2016-210

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2022 08:35:03

Obec: 539244 Hostivice

List vlastnictví: 2373

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vzťahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 7.180.983,- Kč a dále dle exekučního příkazu
Oprávnění pro
UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552
Povinnost k
Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela:
357/22, Parcela: 363/86
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX
921/21-17 ze dne 02.07.2021. Právní moc ke dni 23.07.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.08.2021 15:17:57. Zápis proveden dne 15.09.2021.
Pořadí k 25.05.2021 00:00
V-11264/2021-210

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29,
161 00 Praha 6
- Povinnost k*
Změlik Robert, V Uliče 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO:
690418/4474
- Listina* Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 239/21-55 k 206 EXE-
5353/2021 ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2021
20:11:03. Zápis proveden dne 01.04.2021; uloženo na prac. Praha
Z-10523/2021-101
- Související zápisy*
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131,
Parcela: 357/22, Parcela: 363/86
- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 239/21-53 ze dne
25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2021 20:09:50. Zápis
proveden dne 06.04.2021; uloženo na prac. Praha-západ
Z-2339/2021-210
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5
- Povinnost k*
Změlik Robert, V Uliče 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO:
690418/4474
- Listina* Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 780/21-17 k 206 EXE-
5611/2021 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021
19:37:12. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Praha
Z-17825/2021-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2022 08:35:03

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539244 Hostivice
Kat.území: 645842 Litovice List vlastnictví: 2373
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131,
Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 780/21-71 ze dne
23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 19:26:32. Zápis
proveden dne 29.06.2021; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4282/2021-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Změlík Robert, V Uliče 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO:
690418/4474

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1144/21-11 k 207 EXE-
6025/2021 ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021
19:37:35. Zápis proveden dne 06.08.2021; uloženo na prac. Praha

Z-26077/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131,
Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 1144/21-36 ze dne
14.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2021 19:25:21. Zápis
proveden dne 17.08.2021; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5559/2021-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Povinnost k

Změlík Robert, V Uliče 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO:
690418/4474

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 82/21-8 ze dne
16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 14:59:40. Zápis proveden
dne 20.09.2021; uloženo na prac. Semily

Z-1850/2021-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Změlík Robert, V Uliče 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO:
690418/4474

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX 19310/21-28 ze dne
19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:01:40. Zápis proveden
dne 21.10.2021; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7277/2021-210

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2022 08:35:03

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131,
Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX 19310/21-38 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:01:40. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7277/2021-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.

V-613/2004-210

Pro: Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uličky 1468, 25301
Hostivice

RČ/IČO: 690418/4474
715201/6465

o Smlouva kupní ze dne 21.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2004.

V-445/2004-210

Pro: Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uličky 1468, 25301
Hostivice

RČ/IČO: 690418/4474
715201/6465

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
357/22	20110	29
357/129	20110	1103
357/130	20110	1054
357/131	20110	3
363/86	20110	522

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

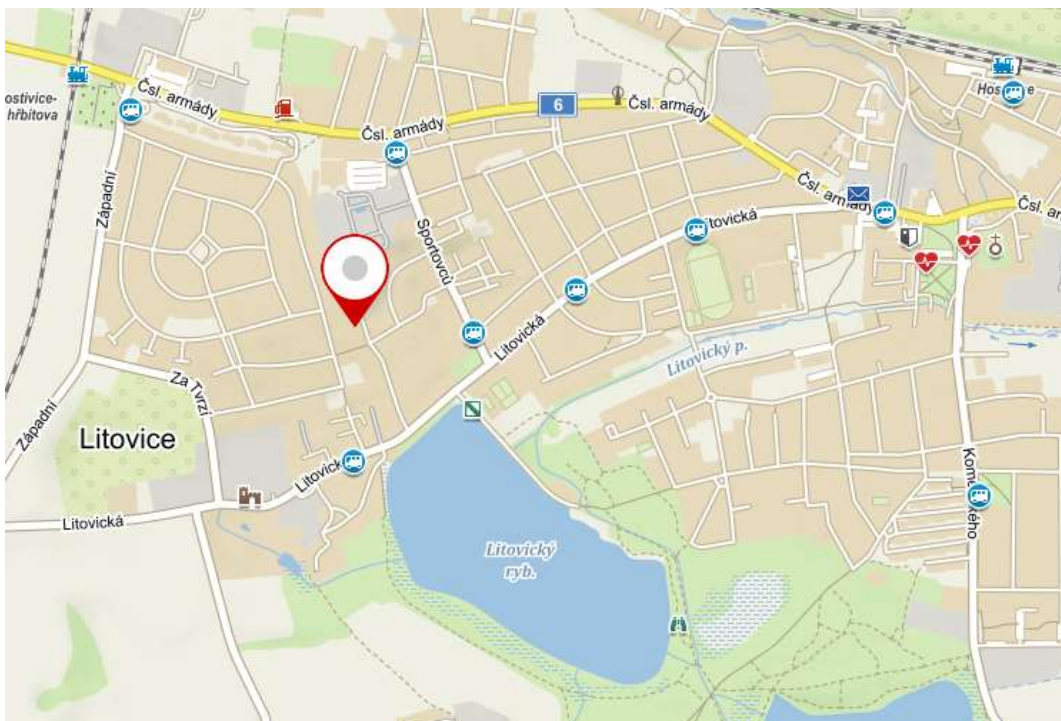
Vyhotoveno: 25.01.2022 08:48:45

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 5



Ortofoto mapa



OC 

ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ

určení:

bydlení ve všech formách zástavby (rodinné domy individuální, řadové, skupinové, bytové domy), nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území, veřejná zeleň, dětská hřiště

nepřípustné využití:

zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
jakákoliv zařízení technické, dopravní a veřejné vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam
přesahuje hranice vymezeného území
plochy a zařízení pro individuální rekreaci

Zpráva o riziku povodně

Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Praha-západ
Obec - část obce: Hostivice - Hostivice

Ulice, č.p./č.o.: V Ulíče 1468
PSČ: 25301

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

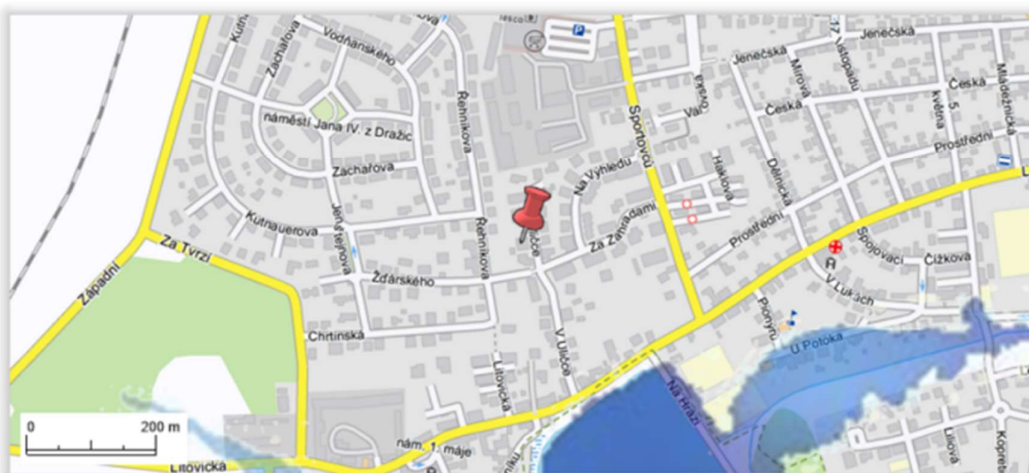
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -755871 Y: -1042148

Souřadnice GPS: N: 50°4'44,46" E: 14°14'19,75"

Kód adresy: 25226274 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

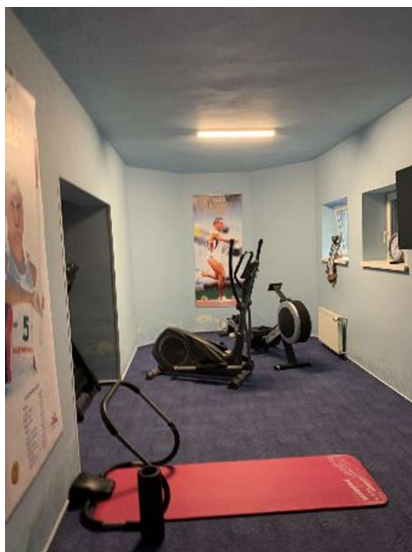
Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

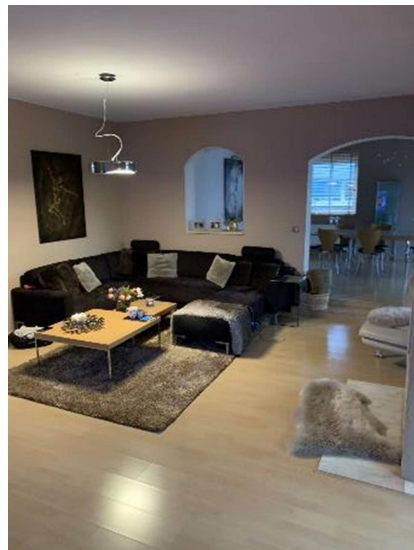
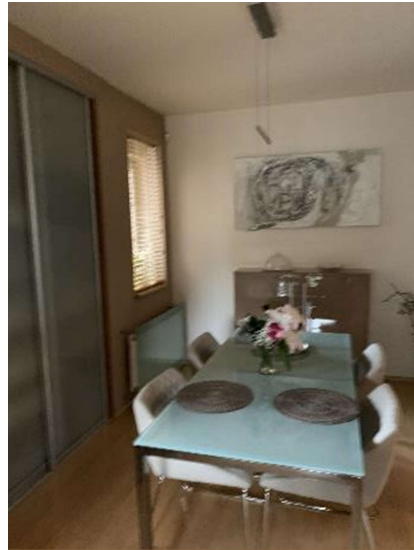
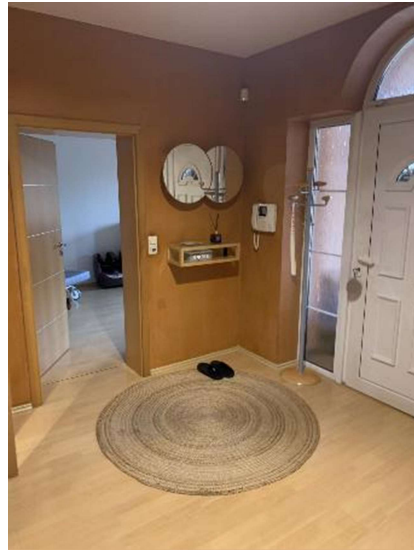
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

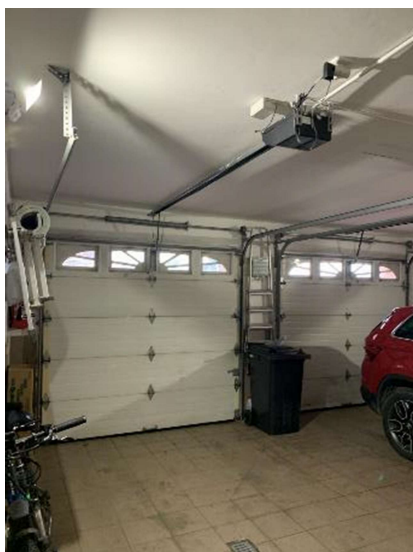
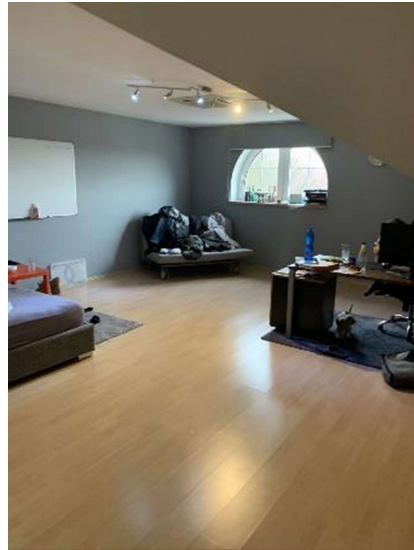
Pořízená fotodokumentace

















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

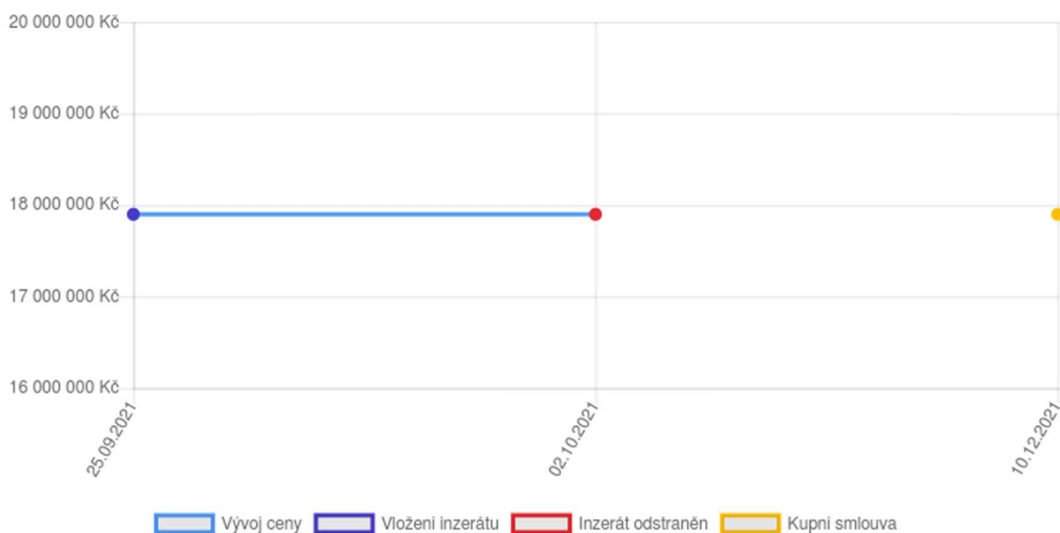


Prodej, Rodinný dům, 186 m², Cedrová č.p. 1966, Hostivice, okres Praha-západ

Celková cena: 17.900.000 Kč

Adresa: Cedrová, Hostivice, okres Praha-západ

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	Cedrová, Hostivice, okres Praha-západ	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	17 900 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	10.12.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-17389/2021-210	Plocha užitná	186
Poznámka k ceně	17 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	867	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Prodej rodinného domu o dispozici 5+kk, celkové ploše 212 m² a parcele 867 m² v žádané lokalitě Praha - západ, Hostivice, ulice Cedrová. Přízemí domu dominuje prostorný obývací pokoj s krbem, jídelní kout a plně vybavená kuchyně kvalitními spotřebiči značky Miele. Dále zde najdeme vstupní chodbu, koupelnu s toaletou a sprchovým koutem, technickou místnost a vstup na zahradu. Ve 2. nadzemním podlaží poté najdeme ložnici, 2 dětské pokoje, koupelnu s vanou, sprchovým koutem a toaletou a zařízenou fitness místnost. Dětské pokoje, koupelna a fitness místnost nabízí možnost vstupu na terasy. K domu dále náleží prostorná garáž pro 2 vozidla s vraty na elektrický pohon. O bezpečnost se zde stará zabezpečovací systém a předokenní rolety. Dům se nabízí kompletně vybaven. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti, vlaková stanice vzdálena pouhých 500 metrů od domu a stanice MHD méně než 400 metrů. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

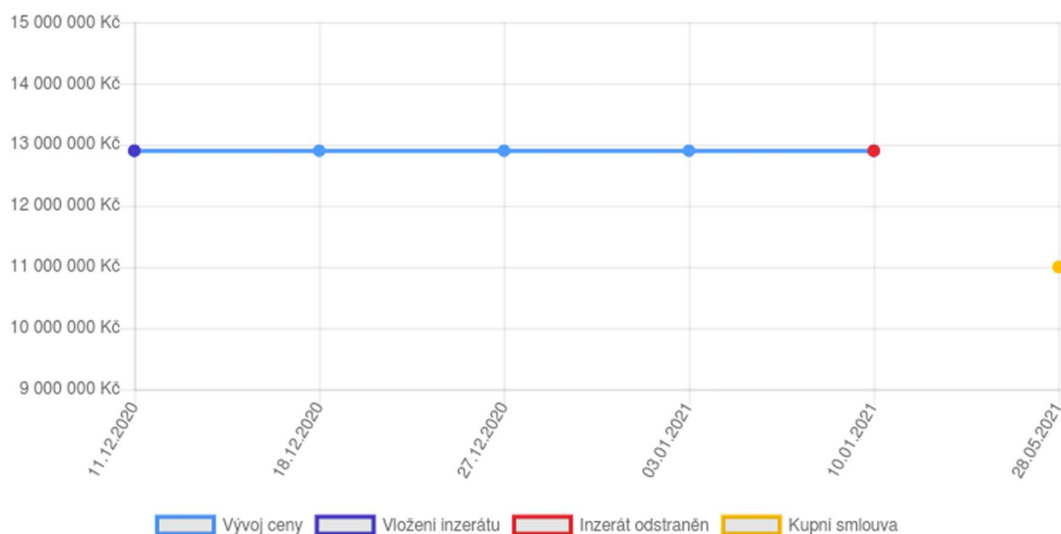


**Prodej, Rodinný dům, 160 m²,
Vodňanského č.p. 2379, Hostivice, okres
Praha-západ**

Celková cena: 11.000.000 Kč

Adresa: Vodňanského, Hostivice, okres
Praha-západ

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	Vodňanského, Hostivice, okres Praha-západ	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	11 000 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	28.05.2021	Zastavěná plocha (m2)	112
Číslo řízení	V-7420/2021-210	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	12 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	160
Plocha pozemku (m2)	835	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji velmi pěkný zařízený rodinný dům 6+kk s udržovanou okrasnou zahradou, který se nachází v atraktivní lokalitě města Hostivice, Praha Západ. Dominantou domu je prosvětlený a prostorný obývací pokoj, na nějž navazuje kuchyňský kout s kuchyňskou linkou se spotřebiči. Z obývacího prostoru lze francouzskými okny vstoupit na dlážděnou terasu. Pokoj pro hosty a komora. V druhém poschodí jsou k dispozici čtyři prostorné pokoje, z nichž jsou dva pokoje opatřeny balkonem s krásným výhledem. V každém patře se nachází koupelna s toaletou. Celý dům je ve výborném a udržovaném stavu, teplo v domě zajišťuje ústřední topení vyhřívané plynovým kotlem. Součástí domu je rozměrná garáž. V okolí je velmi dobrá občanská vybavenost a nádherná příroda. Dobrá dopravní dostupnost- autobusy na metro Zličín. Město Hostivice má skvělé napojení na silniční síť (rychlostní silnice R6 a Pražský okruh) a železniční dopravu 10 min. do Prahy. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

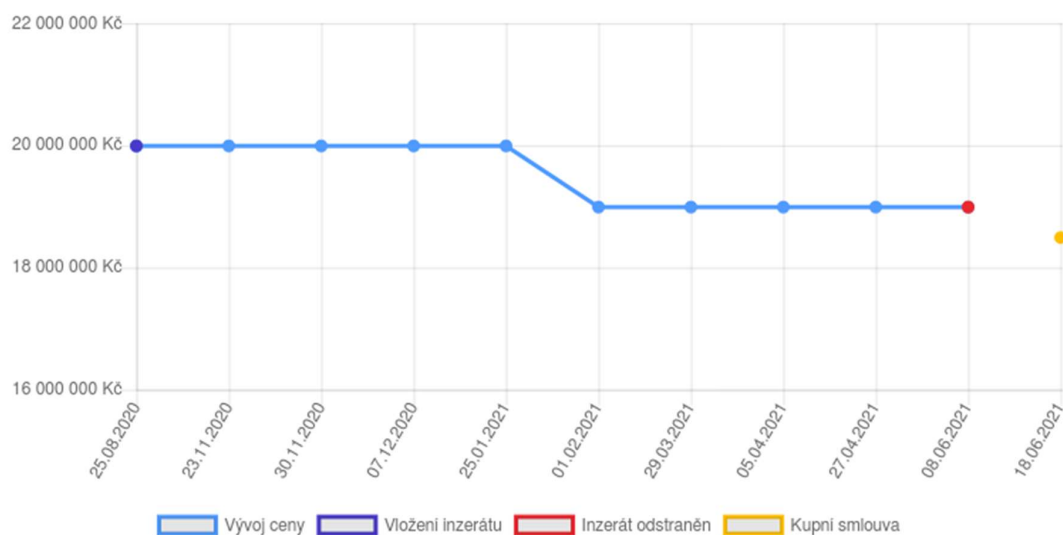


Prodej, Rodinný dům, 270 m², V Pískách č.p. 297, Chýně, okres Praha-západ

Celková cena: 18.490.000 Kč

Adresa: V Pískách, Chýně, okres Praha-západ

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	V Pískách, Chýně, okres Praha-západ	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	18 490 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	279
Kupní smlouva podepsaná dne	18.06.2021	Plocha užitná	270
Číslo řízení	V-8669/2021-210	Podlahová plocha	263
Poznámka k ceně	18 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m²)	1365	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

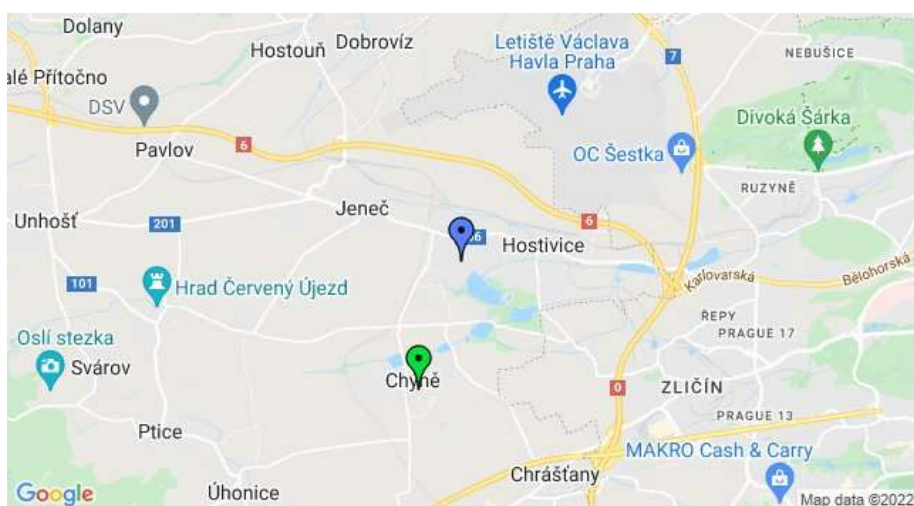
Bydlet v absolutním soukromí, v domě obklopeném zahradou přecházející v pískovcovou skalní stěnu a lesík, s vlastním bazénem a veškerým zázemím hlavního města na dosah? To je opravdové bydlení bez kompromisů. Dům 8+kk s čtyřmi koupelnami je v současné době využíván jako dvougenerační bydlení 6+kk (214 m²) a 2+kk (57 m²), kdy obě bytové jednotky mají samostatný vstup a propojeny jsou jen jedním schodištěm přes patro. Dle aktuálních potřeb lze tento modul vždy jednoduše upravit. Vstupní hala hlavní části domu je propojena přímým vstupem do garáže pro dva osobní vozy. Hlavní obytná část přízemí představuje kuchyňský kout s podlahovým topením a prostorný obývací prostor s krbem a prosklenou stěnou s výstupem na terasu a zahradu k bazénu. V patře s obytným prostorem 154 m² se otevírá vzdušné atrium se samostatnými vstupy do pěti pokojů. Ze dvou je vstup na balkon, hlavní ložnice disponuje samostatnou šatnou. Ve všech koupelnách a toaletách v domě je podlahové topení. Zavlažování zahrady je zajištěno vlastní kopanou studnou. Součástí nemovitosti je další samostatný obytný objekt (80 m²), který je naprosto ideální k podnikání. Obec Chýně, kde se tento sen rodinného bydlení nachází, dokáže nabídnout mnohem víc, než byste čekali. Společenský život je tu bohatý, vztahy mezi zastupitelstvem a občany nadstandardní, o čemž svědčí nejen pravidelný "Čaj se starostkou". Mateřské školky, základní škola, zájmové skupiny a volnočasové aktivity pro děti a dospělé, to vše napůl cesty mezi berounskými lesy a hlavním městem. A kdo bez Prahy nedá ani ránu, může za 12 minut jízdy vystoupit na Zličíně u metra. Na videoprezentaci a fotografiích jsme si dali záležet, ale ani tak nebylo možné zachytit všechna úžasná zákoutí této výjimečné nemovitosti :-). Přijďte je sami objevit přímo na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



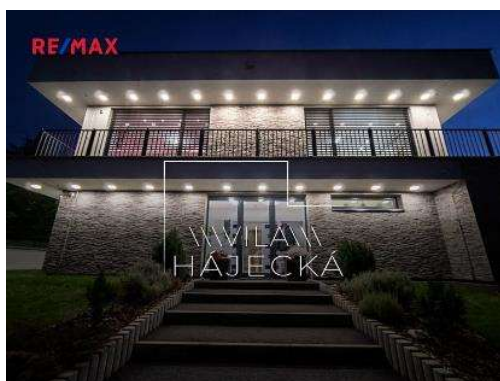
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

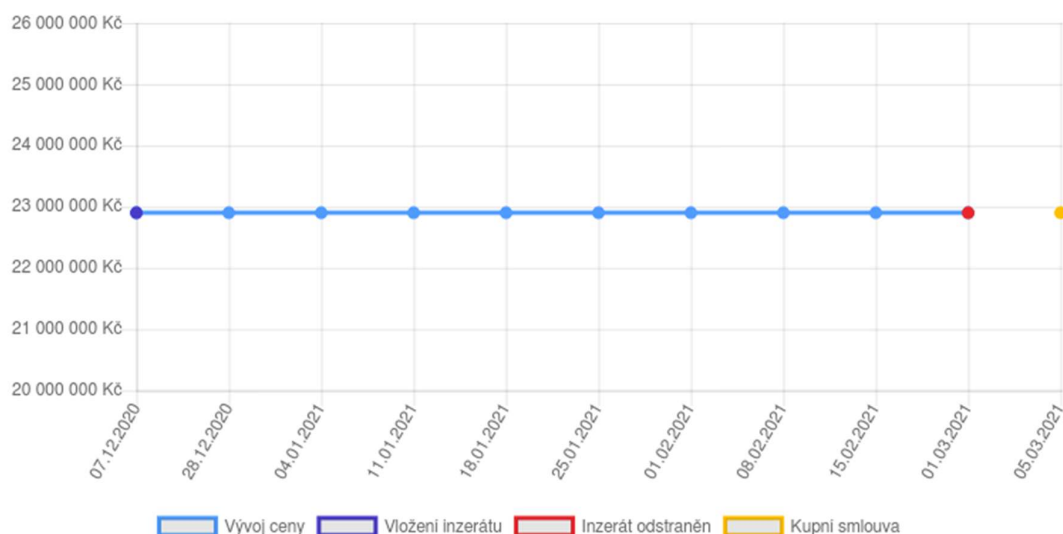


**Prodej, Rodinný dům, 218 m², Chýně
č.p. 992, okres Praha-západ**

Celková cena: 22.900.000 Kč

Adresa: Chýně, okres Praha-západ

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	Chýně, okres Praha-západ	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	22 900 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Kupní smlouva podepsaná dne	05.03.2021	Zastavěná plocha (m2)	210
Číslo řízení	V-3034/2021-210	Plocha užitná	218
Poznámka k ceně	22 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	898	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Bydlete v té nejvyšší kvalitě v otevřeném světlém prostoru a přitom útulně s rodinou v příjemné atmosféře a soukromí. Nabízíme inteligentní bydlení jen pár minut za Prahou. Novostavba byla kolaudována 11/2020. Užitná plocha domu 218 m², terasa v patře 145 m², garáž 32 m², pozemek 898 m². Zažijte život s chytrou domácností. Pohodlně na dálku regulujte teplotu v domě, bazénu či míru denního světla ze svého mobilu. Víte, kdo stojí před bránou? Přes telefon otevřete technikovi, kterého systém automaticky informoval, že je potřeba servis bazénu. Vila je koncipována jako dvoupodlažní o dispozici 5+KK se zázemím a dvougaráží. Vrchní patro je doplněné velikou terasou (145 m²), která prodlouží klidovou zónu ložnic a nabízí další využití. Elegantně řešeným vstupem se zádveřím se ihned ocitnete v srdci samotného domu, tedy ve velkém světlém prosvíceném obývacím pokoji (95 m²) s luxusní kuchyní a jídelní částí, která pohostí početnou společnost. Čisté provedení interiéru dotváří velkoformátová dlažba, benátské štuky, či dekorativní osvětlení včetně podsvíceného schodiště. Příjemnou atmosféru umocňuje designový krb na dálkové ovládání. V přízemí se dále nachází velkoryse řešená šatna, koupelna a pokoj pro

hosty. V patře jsou tři velké vzdušné světlé pokoje a luxusní koupelna. Rozsvícené podhledy na terase navodí večer výjimečný pocit. Nízké náklady na dům zajišťují také okna s izolačními trojskly a elektricky poháněnými venkovními žaluziemi, které obsluhujete ze svého mobilu. V celém domě je podlahové vytápění. Dům je vybaven kamerovým a zabezpečovacím systémem. Na bezpečí majitelů kolem domu dohlídne 8 kamer. Pohybový bezpečnostní systém Jablotron je napojený na zásahovou jednotku. Život v chytrém domě, ovládejte domácnost chytře i na dálku nebo využijte systému, který se stará sám o sebe. - vytápění domu - venkovní žaluzie - alarm - video zvonek - kamerový systém - bazén s chytrou technologií - automatický zavlažovací systém celého pozemku V garáži zaparkují dvě velká auta a vedle ní další čtyři. Pohodlný výjezd zajistí možnost dvojitého otevření vjezdových vrat, tedy můžete otevřít vrata pro vjezd do garáže či vrata pro vjezd vedle ní. Zde například můžete parkovat váš karavan. Pozemek o celkové velikosti 898 m² se pyšní chytrým bazénem se slanou vodou a protiproudem. Velkoryse řešená terasa zve k letnímu grilování s přáteli, osvětlení domu zajistí, že návštěva zůstane do pozdních hodin. O vaše nezalévání se postará automatický zavlažovací systém. Zahradní domek velikosti 13,5 m² je dalším příjemným bonusem pro bezstarostný život na zahradě. Vyznačuje se vynikající dopravní dostupností, výbornou občanskou vybaveností, čistým ovzduším a příjemným prostředím pro život. Dům je určen pro ty, kteří od svého bydlení vyžadují **STYL, KVALITU, BEZPEČÍ, ÚSPORNOST, INTELIGENCI**. Více o nemovitosti a lokalitě na vilahajecka.tymjanakratochvila.cz Rádi vás osobně ve vile přivítáme. Těšíme se na vás na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost