

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3594/2017

NEMOVITÁ VĚC: Polovina bytového domu čp. 143 a pozemků parc.č. 527 a 528

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Nusle

Adresa nemovité věci: Nuselská 143/31, 140 00 Praha 4

Vlastníci stavby: Luboš Josifko, Kmochova 2148/12, 150 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Ivan Nerad, Wolkerova 864/7, 460 15 Liberec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Luboš Josifko, Kmochova 2148/12, 150 00 Praha 5, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Ivan Nerad, Wolkerova 864/7, 460 15 Liberec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: REXIM reality, s.r.o.

Adresa objednavatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro účely nedobrovolné dražby (čj.466ND2017) (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

6 000 000 Kč

Datum místního šetření: 29.3.2017

Stav ke dni :

29.3.2017

Za přítomnosti: prohlídka pouze z exteriéru bez možnosti vstupu do objektu a bytových jednotek

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) poloviny bytového domu čp. 143/31, ulice Nuselská, obec Praha, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 527 a 528 na katastrálním území Nusle ve vlastnictví pana Luboše Josíčka.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. Tato metoda vzhledem k tomu, že nebyl zajištěn přístup do nemovitosti a nejsou zřejmé informace potřebné k porovnání (stavebně technický stav, přesně určený počet bytových jednotek a jejich vybavení a využití), nebyla provedena.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 924 ze dne 12.1.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2017

kopie katastrální mapy

nabídky realitních kanceláří

cenová mapa ČR 1/2017

původní výkresová část domu

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o řadový bytový dům s bytovými jednotkami a nebytovými prostory. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Nuselská. Centrální část Nuslí se nachází v okolí náměstí Bratří Synků Jedná se o převážně zástavbu bytových domů. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny - obchodní ulice Nuselská a náměstí Bratří Synků. Zastávka tramvaje cca 140 metrů a autobusová 200 m v ulici Nuselská. Nusle jsou důležitou dopravní křižovatkou. Protíná je nejstarší trasa Pražského metra C - Vyšehrad, Pražského Povstání a Pankrác. Dopravní dostupnost - tramvaj k metru I.P.Pavlova nebo Karlovo náměstí, Pankrác. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je zděné konstrukce částečně podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími, kde čtvrté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu, zastřešený vaznicovým krovem se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu a osazena jsou střešní okna. Okna původní dřevěná špaletová, prosvětlení nebytových jednotek do ulice dřevěnými portály a do dvorní části špaletovými okny, která jsou opatřena mříží. Bytový dům obsahuje 4 bytové jednotky a 2 nebytové prostory.(dle dostupných informací)

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní

Stav stavby neumožňuje podpis zástavní

<input checked="" type="checkbox"/> smlouvy (vznikla věc) <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> smlouvy <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	
Věcná břemena a obdobná zatížení: <input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou Komentář: informace o nájemních smlouvách nejsou k dispozici	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Polovina bytového domu čp. 143
2. Polovina pozemků parc.č. 527 a 528

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Polovina bytového domu čp. 143
2. **Hodnota pozemků**
 - 2.1. Polovina pozemků parc.č. 527 a 528
3. **Výnosová hodnota**
 - 3.1.

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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 jednotka 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: Negativní - dva vlastníci , exekuce	I	-0,03

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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,019}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - bez možnosti vjezdu na vlastní pozemek,	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,038$$

1. Polovina bytového domu čp. 143

Nebytové prostory ke dni ocenění nejsou pronajaty a u bytových jednotek není známa situace pronájmů.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Polovina bytového domu čp. 143

Oceňovaný bytový dům je řadovým domem částečně podsklepeným se čtyřmi nadzemními podlažími, kde čtvrté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu. Objekt je zděná konstrukce o tloušťce obvodových stěn v rozmezí 450 mm až 790 mm zastřešený vaznicovým krovem sedlového typu se střešní krytinou taškovou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu (část svodu chybí). Stropní konstrukce dřevěné trémové, klenby valené a neckovité. Předpoklad typu podlah - parkety, keramické dlažby, PVC a kobercové krytiny. Okna dřevěná špaletová, nebytové jednotky do prostoru ulice prosvětleny dřevěnými portály. Vstupní dveře do objektu dřevěné nové. Dveře dle stáří uvažováno s dřevěnými rámovými dveřmi do dřevěných zárubní. Dle získaných informací bytový dům obsahuje čtyři bytové jednotky a dvě nebytové jednotky.

Stavebně technický stav posouzený pouze z průčelí domu a pomocí orto foto.

Dům působí neudržovaně, fasáda objektu v rohových částech pod římsou narušena a konečné části římsy chybí. Střešní krytina byla pravděpodobně vyměněna v rámci půdní vestavby a osazena byla střešní okna. V kterém roce byla provedena půdní vestavba nebylo zjištěno. Portály odpovídají výměně v osmdesátých letech a vnitřní úpravy nebytových jednotek (posouzeno pouze přes prosklení portálů) odpovídá devadesátým letům.

U spodní části stavby se dá předpokládat vlhkost stěn.

1.PP obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, a dva sklepy.

1.NP - vstupní chodba, dva nebytové prostory (každá s dvěmi místnostmi) v době prohlídky prázdné a WC. (poslední využití - manikúra, pedikúra a kadeřnictví)

2.NP - 4.NP - čtyři byty (charakter bytových jednotek vzhledem k neumožněné prohlídce není znám)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,10 * 6,03 + 6,35 * 5,870 + 1,60 * 4,80	=	81,74
1.NP	9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80	=	117,98
2.NP	9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80	=	117,98
3.NP	9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80	=	117,98

$$\text{Podkroví} \quad 9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80 \quad = \quad 117,98$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	81,74 m ²	2,00 m	163,48
1.NP	117,98 m ²	3,40 m	401,13
2.NP	117,98 m ²	3,20 m	377,54
3.NP	117,98 m ²	3,20 m	377,54
Podkroví	117,98 m ²	2,50 m	294,95
Součet	553,66 m²		1 614,64

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,614,64 / 553,66 = 2,92 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $553,66 / 5 = 110,73 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(6,10 * 6,03 + 6,35 * 5,870 + 1,60 * 4,80) * (2,00)$	=	163,48 m ³
1.NP	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (3,40)$	=	401,13 m ³
2.NP	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (3,20)$	=	377,53 m ³
3.NP	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (3,20)$	=	377,53 m ³
Podkroví	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (0,60 + 3,50/2)$	=	277,25 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	163,48 m ³
1.NP	NP	401,13 m ³
2.NP	NP	377,53 m ³
3.NP	NP	377,53 m ³
Podkroví	NP	277,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 596,92 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 vč. zemních prací	pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné a klenby	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné a betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné do dřevěných zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	parkety, PVC, koberce	S	70
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	30
15. Vytápění	lokální	P	50
15. Vytápění	plynové s plyn. kotly	N	50
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	karma	S	50
21. Ohřev teplé vody	plyn kombi	N	50
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže, odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. portál	portály	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	70	1,00	2,17
14. Povrchy podlah	S	3,10	30	1,00	0,93
15. Vytápění	P	4,70	50	0,46	1,08
15. Vytápění	N	4,70	50	1,54	3,62
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	50	1,00	1,05
21. Ohřev teplé vody	N	2,10	50	1,54	1,62

22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. portál	A	1,39	100	1,00	1,39

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$120\,000,00 / (1\,596,92 * 2\,150,- * 0,9390 * 0,9796 * 1,0192 * 1,2500 * 2,1400) = 1,39$

Součet upravených objemových podílů	102,33
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0233

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9796
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0233
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 517,46
Plná cena: 1 596,92 m ³ * 5 517,46 Kč/m ³	=	8 810 942,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 92 / 140 = 65,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,7 \% / 100)$

	*	0,343
Polovina bytového domu čp. 143 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 022 153,18 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

	*	1 / 2
Polovina bytového domu čp. 143 - zjištěná cena	=	1 511 076,59 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Polovina bytového domu čp. 143	=	1 511 076,59 Kč
--------------------------------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem

	=	1 511 076,59 Kč
--	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,4 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné	Nájemné	Roční výnos [Kč]
-------	--------------------------	---------	---------	------------------

		[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	
Nebytové jednotky	48,00	2 750,-	11 000,-	132 000,-
Bytová jednotka v 2.NP	62,00	1 935,48	10 000,-	120 000,-
Bytová jednotka v 3.NP	67,00	1 791,04	10 000,-	120 000,-
Bytová jednotka v 4.NP	65,00	1 846,15	10 000,-	120 000,-
Výnosy celkem				492 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 492 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 088 100,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 314,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 606,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 4 029 900,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 201 495,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

492 000,00 * 40 % - 196 800,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 93 705,- Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

492 000,- * 50% = 246 000,- Kč

Míra kapitalizace 4,10 % / 4,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 6 000 000,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):
stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 511 076,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 6 000 000,00 Kč

Rozdíl R = 4 488 923,41 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05 = 6 300 000,- Kč

Polovina bytového domu čp. 143 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 6 300 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Polovina bytového domu čp. 143 - zjištěná cena = 3 150 000,- Kč

2. Polovina pozemků parc.č. 527 a 528

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Nusle a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2017 mapový list č. 73.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	527	178,00	6 650,00	1 183 700,-
§ 2 cen. mapa	zahradka	528	136,00	6 650,00	904 400,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			314,00		2 088 100,-
Polovina pozemků parc.č. 527 a 528 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	2 088 100,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Polovina pozemků parc.č. 527 a 528 - zjištěná cena				=	1 044 050,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Polovina bytového domu čp. 143

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný bytový dům je řadovým domem částečně podsklepeným se čtyřmi nadzemními podlažími, kde čtvrté podlaží tvoří podkroví, bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn v rozmezí 450 mm až 790 mm zastřešený vaznicovým krovem sedlového typu se střešní krytinou taškovou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu (část svodu chybí). Stropní konstrukce dřevěné trémové, klenby valené a neckovité. Předpoklad typu podlah - parkety, keramické dlažby, PVC a kobercové krytiny. Okna dřevěná špaletová, nebytové jednotky do prostoru ulice prosvětleny dřevěnými portály. Vstupní dveře do objektu dřevěné nové. Dveře dle stáří uvažováno s dřevěnými rámovými dveřmi do dřevěných zárubní. Dle získaných informací bytový dům obsahuje čtyři bytové jednotky a dvě nebytové jednotky.

Stavebně technický stav posouzený pouze z průčelí domu a pomocí orto foto.

Dům působí neudržovaně, fasáda objektu v rohových částech pod římsou narušena a konečné části římsy chybí. Střešní krytina byla pravděpodobně vyměněna v rámci půdní vestavby a osazena byla střešní okna. V kterém roce byla provedena půdní vestavba nebylo zjištěno. Portály odpovídají výměně v osmdesátých letech a vnitřní úpravy nebytových jednotek (posouzeno pouze přes prosklení portálů) odpovídá devadesátým letům.

U spodní části stavby se dá předpokládat vlhkost stěn.

1.PP obsahuje chodbu se schodišťovým prostorem, a dva sklepy.

1.NP - vstupní chodba, dva nebytové prostory (každá s dvěmi místnostmi) v době prohlídky prázdné a WC. (poslední využití - manikúra, pedikúra a kadeřnictví)

2.NP - 4.NP - čtyři byty (charakter bytových jednotek vzhledem k neumožněné prohlídce není znám).

Cena za m² - JKSO 803 Budovy pro bydlení zděné z cihel, bloků - 4555,-Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	81,74 m ²	2,00 m
1.NP	117,98 m ²	3,40 m
2.NP	117,98 m ²	3,20 m

3.NP	117,98 m ²	3,20 m
Podkroví	117,98 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$(6,10 * 6,03 + 6,35 * 5,870 + 1,60 * 4,80) * (2,00) =$	163,48 m ³
1.NP	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (3,40) =$	401,13 m ³
2.NP	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (3,20) =$	377,53 m ³
3.NP	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (3,20) =$	377,53 m ³
Podkroví	$(9,65 * 11,43 + 1,60 * 4,80) * (0,60 + 3,50/2) =$	277,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		163,48 m ³
1.NP		401,13 m ³
2.NP		377,53 m ³
3.NP		377,53 m ³
Podkroví		277,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 596,93 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	dřevěné a klenby
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	kamenné a betonové
11. Dveře	dřevěné do dřevěných zárubní
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	parkety, PVC, koberce
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	lokální
15. Vytápění	plynové s plyn. kotly
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	karma
21. Ohřev teplé vody	plyn kombi

22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	mříže, odvětrání
26. Instalační pref. jádra	
27. portál	portály

Jednotková cena	4 550 Kč/m ³
Množství	1 596,93 m ³
Reprodukční cena	7 266 013 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	435 961	435 961	5,98
2. Svislé konstrukce	18,80	1 366 010	1 366 010	18,73
3. Stropy	8,20	595 813	595 813	8,17
4. Krov, střecha	5,30	385 099	385 099	5,28
5. Krytiny střech	2,40	174 384	174 384	2,39
6. Klempířské konstrukce	0,70	50 862	50 862	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	501 355	501 355	6,88
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	225 246	225 246	3,09
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	152 586	152 586	2,09
10. Schody	3,00	217 980	217 980	2,99
11. Dveře	3,20	232 512	232 512	3,19
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	392 365	392 365	5,38
14. Povrchy podlah	3,10	225 246	157 672	2,16
14. Povrchy podlah	3,10	225 246	67 574	0,93
15. Vytápění	4,70	341 503	170 751	2,34
15. Vytápění	4,70	341 503	170 751	2,34
16. Elektroinstalace	5,20	377 833	377 833	5,18
17. Bleskosvod	0,40	29 064	29 064	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	239 778	239 778	3,29
19. Vnitřní kanalizace	3,20	232 512	232 512	3,19
20. Vnitřní plynovod	0,40	29 064	29 064	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,10	152 586	76 293	1,05
21. Ohřev teplé vody	2,10	152 586	76 293	1,05
22. Vybavení kuchyní	1,80	130 788	130 788	1,79
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	276 108	276 108	3,79
24. Výtahy	1,30	94 458	0	0,00
25. Ostatní	5,60	406 897	406 897	5,58
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. portál	1,39	101 265	120 000	1,65
Upravená reprodukční cena			7 291 555 Kč	
Množství			1 596,93 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 566 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	118
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 596,93
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 566
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 566
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 291 564
Stáří	roků	92
Další životnost	roků	38
Opotřebení	%	50,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 822 891

2. Hodnota pozemků

2.1. Polovina pozemků parc.č. 527 a 528

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	527	178,00	6 650,00	1 183 700,-
§ 2 cen. mapa	zahrada	528	136,00	6 650,00	904 400,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			314,00		2 088 100,-
Polovina pozemků parc.č. 527 a 528 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 2 088 100,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 1 / 2
Polovina pozemků parc.č. 527 a 528 - zjištěná cena					= 1 044 050,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
Celkový výnos za rok:					0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	7 291 564
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	N_h	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Opravy a údržba	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	0

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Polovina bytového domu čp. 143	3 150 000,- Kč
2. Polovina pozemků parc.č. 527 a 528	1 044 050,- Kč

Výsledná cena - celkem:

4 194 050,- Kč

slovy: Čtyřimilionyjedenstodevadesátčtyřitisíc padesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věčná hodnota staveb

1.1. Polovina bytového domu čp. 143	1 822 891,- Kč
-------------------------------------	----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Polovina pozemků parc.č. 527 a 528	1 044 050,- Kč
---	----------------

3. Výnosová hodnota

3.1.	0,- Kč
------	--------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 194 050 Kč

slovy: Čtyřimilionyjedenstodevadesátčtyřitisíc padesát Kč

Věčná hodnota	2 866 941 Kč
z toho hodnota pozemku	1 044 050 Kč

Obvyklá cena

6 000 000 Kč

slovy: Šestmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny poloviny nemovitosti (bytový dům čp. 143 a pozemky parc.č. 527 a 528) ve vlastnictví pana Luboše Josífků je provedeno dle platného cenového předpisu kombinací nákladové metody s výnosovou a věcnou metodou. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do nemovitosti nebylo možné použít porovnávací metody. Prohlídka nemovitosti probíhala pouze z exteriéru - pohled z ulice a mapy orto foto. Celkově poskytnuté informace o předmětu ocenění neumožňují použití této metody. Celkově poskytnutá data ve formě stávajících půdorysů budovy, řezu a pohledu lze posoudit jako nedostatečná - původní výkresová část. Původní výkresovou část nelze porovnat se současným stavem.

Důležitým aspektem ovlivňující cenu je prodej pouze jedné poloviny oceňované nemovitosti. Doporučená cena **poloviny** nemovitosti vzhledem k výše uvedeným okolnostem, zmapování trhu, konzultace s realitními makléři a zkušeností znalce a skutečností :

V Praze 30.3.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3594/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3594/2017.