

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3901/2019

NEMOVITÁ VĚC: 29/80 rodinného domu čp. 63, včetně příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Malešice
Adresa nemovité věci: Malešická 63/97, 108 00 Praha 10

Vlastnické údaje:

Karel Hála, Malešická 63/97, 108 00 Praha 10, podíl: 11 / 40
Michal Hála, Malešická 63/97, 108 00 Praha 10, podíl: 29 / 80
Šárka Slavatová, Malešická 63/97, 108 00 Praha 10, podíl: 29 / 80

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY, s.r.o

Adresa objednatele: Murmanská 4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení tržní ceny - ceny - dobrovolná dražba čj. 591DD2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 330 250 Kč

Stav ke dni : 8.1.2019

Datum místního šetření: 3.2.2018 - aktualizace

Za přítomnosti: pana M. Hály

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.1.2019

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - tržní ceny podílu 29/80 rodinného domu čp. 63/97, ulice Malešická, okres Hl. m. Praha, obec Praha, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 240 a 241 na katastrálním území Malešice.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2018 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.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 66 ze dne 4.1.2019
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2019

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází na Praze 10 katastrálním území Malešice při ulici Malešická v blízkosti Malešického náměstí. Rodinný dům je situovaný v řadové zástavbě rodinných domů umístěných na uliční čáře ohraničující chodník s navazující komunikací. Rozšířením komunikace je před domem vytvořeno řadové parkování. Naproti domu přes ulici je malý park na který navazuje bytový dům. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti - drobné obchody v ulici Počernická. Dopravní dostupnost autobusem ze stanice na Malešickém náměstí, nejbližší metro DEPO Hostivař a nebo Skalka.

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost sestává z řadového rodinného domu stojícího svojí obvodovou stěnou na hranici pozemku (uliční čáře). K domu patří malá zahrádka na kterou není umožněn vjezd. Pozemek je oplocen pletivem a je zde umístěn skleník, zpevněné plochy z hrubé betonové mazaniny a betonové schody na terén. Na kotelnu s dílnou navazuje polorozpadlý přístřešek.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. 29/80 Rodinného domu čp. 63
2. Pozemky parc.č. 240 a 241
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 63
Adresa předmětu ocenění:	Malešická 63/97 108 00 Praha 10
LV:	66
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 294 513

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - vlastnictví 29/80	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zvýšení indexu s ohledem na stanovení tržní ceny, v dané lokalitě se nenachází na trhu porovnatelné nemovitosti	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,618}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,340}$$

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus Malešické nám. , metro Skalka nebo Depo Hostivař	III	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: Vlivy zvyšující cenu - zájmová lokalita	III	0,05

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,699}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,407}$$

1. 29/80 Rodinného domu čp. 63

Oceňovaný objekt je řadovým domem jednopodlažní nepodsklepený, zděné konstrukce různých tloušťek. Hlavní část objektu je zastřešena sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou. Směrem do zahrady navazují části přestřešené pultovými střechami se snižující se výškou. Střecha dílny rovněž pultová. Střešní krytina nejvyšší pultové střechy z pálených tašek a ostatní pultové střechy z Bonského šindele a lepenky. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu ve dvorní části část vyžadující údržbu. Vnější omítky různých typů hladké vápenocementové, štukové, hrubé s nátěrem i bez nátěru. Stropní konstrukce ve vstupní chodbě procházející objektem klenba velená, zbývající stropní konstrukce s rovným podhledem dřevěné trámové. V koupelně světlá výška pouze 1890 mm. Dveře hladké do ocelových zárubní plné a prosklené, dřevěné rámové a do koupelny chybí. Okna do ulice plastová zbývající dřevěná zdvojená. Podlahy - v jednom z pokojů plovoucí podlaha , ostatní pokoje kobercové krytiny, na WC, v koupelně a chodbě dlažba (odpovídá sedmdesátým letům) v kuchyni a spíži PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a po stěnách je projevující se vlhkost přecházející do plísně. WC samostatné s nízkými obklady stěn s WC mísou s nádržkou. Kuchyň vybavena starou linkou s dřezem a plynovým sporákem. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, ohřev vody karmou. Objekt dle sdělení majitele byl postaven v roce 1880, zadní část objektu byla přistavena později a stavební úpravy interiéru některých částí, výměny střešní krytiny odpovídají mezi sedmdesátými a osmdesátými lety. Stavebně technický stav objektu vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

1.N.P. - chodba, dva pokoje, jídelna, kuchyně, spíž, WC, koupelna a komora, dílna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	140 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975

Základní cena ZC (příloha č. 24):

5 955,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.N.P.: $9,75 * 7,50 + 4,56 * 4,70 + 0,90 * 5,12 = 113,23 \text{ m}^2$
 $+ 2,19 * 2,50 + 1,50 * 0,50 + 2,53 * 3,10$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.N.P.:	113,23 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1.N.P. + zastřešení: $(9,75 * 7,50) * (3,20) + (4,56 * 4,70) * (2,80 = 377,46 \text{ m}^3$
 $+ 3,00/2) + (0,90 * 5,12) * (2,60 + 2,80/2) +$
 $(2,19 * 2,50) * (2,0 + 0,35/2) + (1,50 * 0,50) *$
 $(2,20 + 0,25/2) + (2,53 * 3,10) * (2,20 + 0,50/2)$
 Zastřešení: $(9,75 * 7,50) * (3,50/2) = 127,97 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: = **505,43 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 113,23 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 113,23 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový - řadový dům	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo - cihelné	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - 300 mm - 500 mm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - ústřední s plynovým kotlem	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - koupelna a WC samostatné	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - zpevněné plochy z betonové mazaniny, skleník, oplocení drátěné pletivo,	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - rozpadající se přístřešek	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad	IV	0,65

provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (44 + 15) = \mathbf{0,705}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,735 = \mathbf{0,506}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,340}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 5\,955,- \text{ Kč/m}^3 * 0,506 = 3\,013,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 505,43 \text{ m}^3 * 3\,013,23 \text{ Kč/m}^3 * 1,340 * 1,050 = 2\,142\,828,41 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 142 828,41 Kč
29/80 Rodinného domu čp. 63 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 142 828,41 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	29 / 80
29/80 Rodinného domu čp. 63 - zjištěná cena	=	776 775,30 Kč

2. Pozemky parc.č. 240 a 241

2.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Malešice při hlavní komunikaci Malešická, pozemky jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy 2019, mapový list č. 62.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha	240	141	5 140,00	724 740,-
Zahrada	241	139	5 140,00	714 460,-
Cenová mapa - celkem		280		1 439 200,-

2.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 439 200,00
Celková výměra pozemku	m ²	280,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	25,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	128 500,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 352,50

Trvalé porosty - zjištěná cena = 8 352,50 Kč

Pozemky parc.č. 240 a 241 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

1 439 200,- Kč

Pozemky parc.č. 240 a 241 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 447 552,50 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem *

29 / 80

Pozemky parc.č. 240 a 241 - zjištěná cena =

524 737,78 Kč

Tržní ocenění majetku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. 29/80 Rodinného domu čp. 63	776 775,30 Kč
2. Pozemky parc.č. 240 a 241	524 737,80 Kč
2.1. Oceňované pozemky	521 710,- Kč
2.2. Trvalé porosty	3 027,78 Kč
	<hr/>
	= 524 737,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 301 513,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 301 510,- Kč

slovy: Jedenmiliontřístajedentisícpětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 301 510 Kč

slovy: Jedenmiliontřístajedentisícpětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění tržní ceny podílu (29/80) na nemovitosti čp. 63, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 240 a 241 bylo v našem případě použito ocenění dle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Posouzení zjištěnou cenou se jeví jako objektivní i vzhledem k tomu, že nebyly nalezeny nemovitosti vhodné pro zjištění tržní ceny porovnávací metodou. Ocenění cenovým předpisem zohledňuje druh stavby a jeho stavebně technický stav, zastavěnou plochu, obestavěný prostor, stáří a provedené stavební úpravy a přístavby. Také zohledňuje polohu, trh s nemovitostmi, inženýrské sítě atd. V nabídce realitního portálu jsou v současnosti nabízeny nemovitosti o podstatně větší podlahové ploše, pozemků a stavebně technického stavu. Tyto nemovitosti jsou podpůrně zohledněny v celkovém posouzení.

Výnosová metoda vzhledem ke zhoršeným podmínkám pronajmutelnosti nebyla provedena.

Obvyklá cena

1 330 250 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatřicettisícdvěšestpadesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.14

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedené metody, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, inženýrské sítě, užitná plocha (88 m²), velikost pozemku, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 8.1.2019

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. 3901/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3901/2019.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1







