

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4529 170/2019

o ceně rodinného domu č.p. 183 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků
parc.č. 304/2, 304/8, vše v obci Praha, k.ú. Bohnice, ul. Na Bendovce

Objednavatel znaleckého posudku: Ing. Tomáš Pachman - insolvenční správce
Ctiborova 3091
272 01 Kladno

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé pro účely insolvenčního řízení MSPH 79 INS 7556/2017

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, a dle obecné metodiky pro stanovení ceny obvyklé, podle stavu ke dni 15.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchbátův
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, (resp. id. 1/2) k nemovitostem, a to pozemku parc.č.. 304/2 jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 183, pozemku parc.č. 304/8, včetně všech součástí, příslušenství, vše v obci Praha, k.ú. Bohnice, ul. Na Bendovce.

Tento znalecký posudek navazuje na dříve vypracovaný znalecký posudek č. 4305 157/2018 ze dne 15.10.2018. Tento znalecký posudek je cenovou aktualizací původního posudku z roku 2018

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Na Bendovce 183/51
181 00 Praha 8 Bohnice
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Bohnice
Počet obyvatel: 1 294 513

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.10.2018 za přítomnosti pana Lukáše Valenty a paní Růženy Valentové a vnější prohlídka dne 15.12.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kupní smlouvy (první stránky s předmětem prodeje a kupní částkou) na prodej rodinných domů v dané lokalitě v roce 2019
- původní znalecký posudek č. 4305 157/2018 ze dne 15.10.2018

5. Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Valenta, Na Bendovce 183/51, 181 00 Praha 8, podíl: 1 / 2
Růžena Valentová, Na Bendovce 183/51, 181 00 Praha 8, podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření při vypracování posudku v roce 2018

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 193, resp. pravá polovina dvojdomu v obci Praha, k.ú. Bohnice, ul. Na Bendovce. Rodinný dům je přízemní, částečně podsklepený s obytným podkrovím. Dům je napojitelný na všechny inženýrské sítě (v současné době odpojen plyn). V zadní části (severovýchodní) pozemku parc.č. 304/2 se dále nachází zděná garáž, dosud nezapsaná v katastru nemovitosti. Dle informací samotný objekt garáže by měl být ve vlastnictví třetí osoby. Pozemek rovinatý, oplocený, neudržovaný. Přístupová komunikace k domu zpevněná, ke garáži nezpevněná

Rodinný dům

Rodinný dům (pravá polovina dvojdomu při pohledu z přístupové komunikace), základy betonové s nedostatečnou hydroizolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, střecha sedlová do tvaru písmene „L” (na východní straně zděný pultový vikýř), střešní krytina eternitové šablony, krov dřevěný. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda břizolitová, v menší části provedeno neodborné částečné zateplení fasády (bez kotvení hmoždinkami a krycí vrstvy lepidla). Okna plastová bílá, u přístavby původní dřevěná, vchodové dveře původní dřevěné prosklené.

Krytina podlah na PVC, koberec či dlažba, v kuchyni v přízemí dlažby, v koupelně a WC keramický obklad, dlažba. Vytápění ústřední, kotel na plyn ve sklepě, plechové radiátory, (plyn odpojen), topení nyní zajištěno prostřednictvím elektrických přímotopů, ohřev vody v elektrickém bojleru.

Dispoziční řešení: sklep: schodiště, kotelna, sklady, přízemí: zádveří, chodba, kuchyňský kout (vnikl přepažení původní větší místnosti), pokoj, obývací pokoj, WC se sprchou, přístavba (sklad), podkroví: komora (na podestě v mezipatře), kuchyň, pokoj, koupelna s WC, komora (v půdním prostoru)

Výpočet obestavěného prostoru: $6,4 * 10,0 * (6,5 + 0,5 * 3,0) + 1,8 * 7,1 * (6,5 + 0,5 * 3,0) - 4,0 * 6,4 * 1,7 + (8,0 * 2,7 + 2,9 * 4,4) * 2,5 + 2,5 * 1,3 * 2,0 * 1/2 = 690 \text{ m}^3$

Stáří domu nebylo přesně zjištěno, dle informací od majitelů byl dům postaven v letech 1952 - 1954. V minulosti pak proběhly nějaké modernizační či rekonstrukční práce, např. koupelna v podkroví (stáří cca 40 let), koupelna v přízemí, okna (stáří 5 - 10 let), nový plynový kotel, bojler, rozvody topení, radiátory.

Technický stav či vybavení domu je zřejmé z přiložených fotografií v příloze tohoto posudku. Stav přízemí domu velmi neutěšený, vybavení i technický stav podkrovní části bytu uspokojivý.

Celkově lze ale konstatovat, že dům by bylo vhodné modernizovat, zejména nevyhovující střešní krytina.

Garáž:

Zděný neomítnutá objekt s pultovou střechou, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vrata plechová, okna dřevěná špaletová.

Výpočet obestavěného prostoru: $(12,7 * 3,57 + 2,5 * 2,42) * 2,45 = 126 \text{ m}^3$

Stáří objektu stanoveno na základě odborného odhadu na 40 let, údržba objektu nedostatečná, stavebně nedokončená.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Základní pojmy a metody ocenění

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Ocenění bylo v předchozím znaleckém posudku provedeno třemi metodami, přičemž rozhodující pro stanovení ceny obvyklé byla metoda porovnávací. První metodu (metoda dle cenového předpisu) v původním posudku bylo nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou, i když určitou vypovídací schopnost také má. V daném případě byla aplikována přiměřeně. Druhá metoda nákladová vypovídá o skutečných stavebních nákladech na výstavbu domu (po zohlednění opotřebení) a tržní hodnoty pozemku. Třetí porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

S ohledem na výše uvedené je tato aktualizace (ocenění nemovitosti v roce 2019) provedena pouze porovnávací metodou.

Porovnávací metoda

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok, jinak je nutno cenu přepočítat na příslušnou cenovou úroveň. Jako zdroj informací byly vzaty dvě kupní smlouvy o prodeji nemovitostí v roce 2019 v dané lokalitě. Internetové nabídky realitních kanceláří se v současné době v inzerci v dané lokalitě nevyskytují, proto nemohly být použity.

Volně stavební pozemky se v dané lokalitě nevyskytují, není proto možno stanovit aktuální cenu obvyklou těchto pozemků. Cena pozemku byla proto v posudku z roku 2018 převzata z cenové mapy hl.m. Prahy, která má také jistou vypovídací schopnost, neboť údaje v této cenové mapě obsažené byly převzaty na základě skutečných prodejů pozemků.

Cena pozemků dle této cenové mapy je však i v roce 2019 stejná jako v roce 2018, což neodpovídá realitě. Vlivem cenového růstu (inflace), ale zejména díky velké poptávce po nemovitostech ceny nemovitostí výrazně vzrostly, a to i u pozemků. Cena obvyklá stavebních pozemků je proto v dané lokalitě v současné době stanovena v reálnější výši, a to 10.000 Kč/m²

V následující tabulce č. 1 a č. 2 je proveden výpočet ceny za 1m² užité plochy porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, tak jak byl proveden v předchozím znaleckém posudku pro rok 2018

V tabulce č. 3 je pak proveden výpočet ceny za 1 m² užité plochy vycházející ze dvou aktuálních kupních smluv na prodej nemovitostí v dané lokalitě, které jsou také ve fotokopii doloženy (první stránky s předmětem prodeje a kupní cenou) v příloze tohoto posudku.

Tabulka č. 1: zdroj informací kupní smlouvy (viz. posudek z roku 2018)

	č.p.	kupní cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	rok prodeje	koef. přepočtu na CÚ 2018	užitná plocha RD (m ²)	koef. tech. stavu	cena pozemku (Kč/m ²)	cena za 1 m ² užité plochy RD (Kč/m ²)
1	32	3.900.000	514	2018	1,0	50	1,3	6.290	17.340
2	210	9.147.000	392	2016	1,2	220	1,0	6.290	36.444
3	48	4.600.000	432	2018	1,0	60	0,8	6.290	25.103
4	96	4.950.000	335	2018	1,0	80	1,0	6.290	35.536
5	99	8.000.000	507	2018	1,0	130	0,6	6.290	22.204
6	143	13.000.000	686	2018	1,0	220	0,5	6.290	19.739

Poznámka:

- kupní cena z roku 2016 (položka ad 2) navýšena na cenovou úroveň roku 2018 o 20 % (koef. 1,2), u ostatních položek tento koef. je 1,0
- cena pozemku převzata z cenové mapy stavebních pozemků hl.m. Prahy
- v posledním sloupci tabulky č. 1 je vypočtena cena za 1m² obytné plochy porovnávaných nemovitostí ve vazbě na nemovitost oceňovanou

Výsledná cena je pak vypočtena jako průměr: $1/6 * (17.340 + 36.444 + 25.103 + 35.536 + 22.204 + 19.739) \text{ Kč/m}^2 = 26.061 \text{ Kč/m}^2$

Tabulka č. 2: zdroj informací z internetových nabídek (viz. posudek z roku 2018)

	adresa	inzerovaná cena	plocha pozemku	rok inzerce	redukční koef.	užitná plocha	koef. tech. stavu	cena pozemku	cena za 1m ² užité plochy (Kč/m ²)
1	Veltěžská	7.450.000	489	2018	0,9	180	0,8	6.290	17.497
2	Větrná	13.990.000	322	2018	0,9	202	0,6	6.290	31.985

Poznámka:

- v současné době se v inzerci vyskytují pouze dvě porovnatelné nemovitosti v dané lokalitě
- inzerované ceny nelze považovat za ceny kupní, proto do výpočtu zanesen redukční koef. 0,9

Výsledná cena je pak cenou průměrnou: $1/2 * (17.497 + 31.985) \text{ Kč/m}^2 = 24.741 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet užitné plochy rodinného domu (ve vztahu k porovnávaným nemovitostem) byl vypočten v posudku v roce 2018 na základě dvou zdrojů informací, a to jednak dle kupní smluv, jednak z inzerovaných nabídek. Výsledná cena je pak stanovena jako průměr:

Hodnota oceňované nemovitosti v roce 2018 byla stanovena ve výši: 5.488.640 Kč, po zaokrouhlení 5.500.000 Kč

Ocenění v roce 2019

Tabulka č. 3: (viz. kupní smlouvy v příloze tohoto posudku)

č.p.	kupní cena (Kč)	plocha pozemku (m2)	rok prodeje	koef. roku prodeje	užitná plocha	koef. tech. stavu	cena pozemku (Kč/m2)	cena za 1 m ² užitné plochy (Kč/m2)
1 19	11.917.500	427	2019	1,0	210	0,8	10.000	29.133
2 171	17.500.000	765	2019	1,0	200	0,8	10.000	39.400

Průměrná cena: $1/2 * (29.133 \text{ Kč/m}^2 + 39.400 \text{ Kč/m}^2) = \underline{34.267 \text{ Kč/m}^2}$

Výměra oceňovaného pozemku: 388 m²

Cena pozemku dle cenové mapy: 10.000 Kč/m²

Užitná plocha oceňovaného domu: 120 m²

Cena za 1m² užitné plochy oceňovaného domu: 34.267 Kč/m²

Hodnota oceňované nemovitosti: $388 \text{ m}^2 * 10.000 \text{ Kč/m}^2 + 120 \text{ m}^2 * 34.267 \text{ Kč/m}^2 = \underline{7.995.040 \text{ Kč}}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE (cena nemovitosti jako celku):

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí 8.000.000,--Kč

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 8.000.000,--Kč (slovy osmmiliónů Kč)

D. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU:

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na oceňované nemovitosti je stanovena ve výši 3.200.000,--Kč (slovy: třimiliónydvěstětisíc Kč)

Odůvodnění:

Znaleckým úkolem však není ocenění nemovitosti jako celku, ale pouze spoluvlastnického podílu (tržního podílu) ve výši id. 1/2.

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluvlastníkem.

Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat. Oceňovanou nemovitost totiž není možné reálně rozdělit na dvě stejné části dle výše spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna **jeho nižší obchodovatelnost** v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodejů jako celek. Trh spoluvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost. A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu.

Na druhou stranu je nutno vzít v úvahu lokalitu (okrajová klidná část Prahy) a skutečnost, že v rodinném domě jsou k dispozici dvě bytové jednotky. Spoluvlastnickému podílu id. 1/2 tak může odpovídat právo užívání jedné z bytových jednotek, pravděpodobně té v přízemí domu, kterou nyní využívá dlužník.

Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu znalce.

Matematický podíl ve výši id. $1/2$ z částky 8.000.000 Kč činí 4.000.000 Kč, tržní podíl dle zkušenosti znalce však činí obvykle 80% - 50% z tohoto matematického podílu. V daném případě je tržní hodnota stanovena s ohledem na výše uvedené skutečnosti při horní hranici, tedy tržní podíl je stanoven z podílu matematického ve výši 80 %.

Číselně vyjádřeno, tržní podíl id. $1/2$ oceňované nemovitosti je stanoven ve výši $0,8 * 4.000.000 \text{ Kč} = 3.200.000 \text{ Kč}$

E. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny byla použita porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě z realitní inzerce a z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva. Na LV jsou zápisy o exekučním příkazu k prodeji, zahájení exekuce, zástavní právo smluvní.
Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá”.
- 4) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitost byla pronajmuta třetí osobě (subjektu). Nemovitost byla v roce 2018 obývaná vlastníky (spoluvlastníky), tak jak jsou uvedeny na výpisu z katastru nemovitosti a je vysloven předpoklad, že tomu je tak i ke dni zpracování tohoto posudku.
- 5) Ve výsledné ceně není dále zohledněna informace, že by objekt garáže měl být jiného vlastníka. Garáž není zapsaná na listu vlastnictví, není ani zakreslena v katastrální mapě. Znalci nebyly předloženy žádné doklady prokazující vlastnictví garáže osobě odlišné od vlastníků zapsaných na LV č. 19 pro k.ú. Bohnice.

V Praze 23.12.2019

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchbát
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4529 170/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 115/2019.