ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2565-13/2018

spoluvlastnického podílu : 1/4 na pozemcích p.č.2969, p.č.2970 s rodinným domem čp.557 a příslušenstvím v kat.území: Strašnice, v Praze 10.

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun - **č.j. 015 EX 723/2012**
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

Dle 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. 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., podle stavu ke dni 28.2.2018 znalecký posudek vypracoval:

[redacted]

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Velké Dobré 25.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu spoluvlastnického podílu : 1/4 na pozemcích p.č.2969, p.č.2970 s rodinným domem čp.557 a příslušenstvím v kat.území: Strašnice, v Praze 10.;
dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům - spol.podíl: 1/4
Adresa předmětu ocenění:	Šibřinská 557
	100 00 Praha - Strašnice
LV:	1306
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 28.2.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- venkovní obhlídka a částečné venkovní zaměření nemovitých věcí dne 28.2.2018
(vnitřní prohlídka a zaměření mně nebylo umožněno...)
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 28.2.2018 při venkovní obhlídce
- usnesení Exekutorského úřadu Beroun o ustanovení znalce ze dne 22.1.2018 (č.j.015 EX 723/2012)
- vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 22.1.2018
- výpis z KN ze dne 22.1.2018
- snímek katastrální mapy ze dne 27.2.2018
- údaje z cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy
- údaje zjištěné ve stavebním archívu Městské části Prahy 10 dne 28.2.2018:
  a/ stavební povolení na stavbu rodinného domu ze dne 8.10.1923
  b/ kolaudační rozhodnutí ze dne 5.2.1925 (č.j. Výst.2836/84)
  c/ přidělení čp.557 rodinnému domu ze dne 28.3.1925
  d/ stavební plán na stavbu rodinného domku 08/1923 vypracovaný p.Josefem Holoubkem
  e/ v r.1984 přístavba dřevěné konstrukce

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl: 1/4 na pozemcích p.č.2969, p.č.2970 s rodinným domem čp.557 a příslušenstvím v kat.území: Strašnice, v Praze 10, na rohu ulic Šibřinské a V Rybníčkách.
Oceněno pouze dle venkovní obhlídky, dle stavebních podkladů z archívu; a dle předpokládaného vnitřního stavu...!

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky p.č.2969, p.č.2970 - spol.podíl:1/4
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům čp.557
   1.3. Trvalé porosty zjednodušeným způsobem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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: 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 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 - Spoluvlastnický podíl:1/4 je obtížně prodejný, a proto bylo použito max.srážky 4%...!	I	-0,04
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1,159}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0,960}$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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 - Pro polohu nebylo použito dalších přirážek ani srážek...!	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040}$

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,205**

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 0,998**

1. Pozemky p.č.2969, p.č.2970 - spol.podíl:1/4

1.1. pozemky

Jedná se o pozemky přístupné po zpevněné komunikaci, s možností napojení na všechny inž.sítě; v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy je uvedena částka 6 660,-Kč/m^2.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

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 a nádvoří	2969	162	6 660,00	1 078 920,-
zahrada	2970	366	6 660,00	2 437 560,-
Cenová mapa - celkem		528		**3 516 480,-**

1.2. Rodinný dům čp.557

Jedná se o řadový(koncový), přízemní rodinný dům se sedlovou střechou a taškovou (betonovou) krytinou; dům je dle stavebních plánů částečně podsklepený, s jednou podkrovní místností.
Oceněno pouze po venkovní obhlídce a zaměření, dle vnitřního předpokládaného stavu (vnitřní prohlídka mně nebyla umožněna...!).
Rodinný dům byl postaven cca v r.1925, v r.1984 byla provedena přístavba dřevěné konstrukce na jižní straně domu (obytná místnost, kuchyň, předsíň, zádveří).
Dle stavebních plánů je přízemí dispozičně členěno na chodbu, WC, koupelnu, 2 pokoje, kuchyň; v podkroví je jeden pokoj a půdní prostor; ve sklepě je jedna sklepní místnost. Rodinný dům je napojen pravděpodobně na veřejnou elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci, plynovod.
Obvodové zdivo je pravděpodobně cihelné o tl.45cm, venkovní omítka je původní (ve zhoršeném stavu), okna jsou dřevěná, špaletová; údržba rodinného domu je zanedbána (nátěry, klempířské prvky atd...), na uliční severní straně domu je trhlina ve zdivu.
V ceně rodinného domu jsou již zahrnuty venkovní úpravy: přípojky inž.sítí, oplocení, plotová vrátka, venkovní schody, zpevněné plochy a vedlejší stavba (kolna).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 10
Stáří stavby:	93 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 955,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.:	9,0*10,0+10,0*4,0	=	130,00 m^2
1.podz.podl.:	4,50*5,20	=	23,40 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	130,00 m^2	3,30 m
1.podz.podl.:	23,40 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	9,0*10,0*3,30+10,0*4,0*2,70	=	405,00 m^3
1.podz.podl.:	4,50*5,20*2,30	=	53,82 m^3
zastřešení, podkroví:	9,0*10,0*(0,60+4,0/2)	=	234,00 m^3
podezdívka nep.č.:	(130,0-23,40)*0,70	=	74,62 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**767,44 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	130,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	153,40 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,18

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	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 93 let:

s = 1 - 0,005 * 93 = **0,535**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0{,}700 = \mathbf{0{,}514}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 0{,}960}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 955,- Kč/m^3 * 0,514 = 3 060,87 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 767,44 m^3 * 3 060,87 Kč/m^3 * 0,960 * 1,040= 2 345 276,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**2 345 276,- Kč**

1.3. Trvalé porosty zjednodušeným způsobem

Jedná se o smíšené trvalé porosty (jehličnaté stromy, listnatý strom, ovocné dřeviny, listnaté a jehličnaté keře); oceněno zjednodušeným způsobem.

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

Celková cena pozemku:	Kč	2 437 560,00
Celková výměra pozemku	m^2	366,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	532 800,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	34 632,00

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	**34 632,- Kč**
1.1. Pozemky:		**3 516 480,- Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům čp.557		2 345 276,- Kč
1.3. Trvalé porosty zjednodušeným způsobem		34 632,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**2 379 908,- Kč**
Pozemky p.č.2969, p.č.2970 - spol.podíl:1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**5 896 388,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Pozemky p.č.2969, p.č.2970 - spol.podíl:1/4 - zjištěná cena	=	**1 474 097,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemky p.č.2969, p.č.2970 - spol.podíl:1/4		1 474 097,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	879 120,- Kč	
1.2. Rodinný dům čp.557	586 319,- Kč	
1.3. Trvalé porosty zjednodušeným způsobem	8 658,- Kč	
	= 1 474 097,- Kč	

Výsledná cena zjištěná - celkem: **1 474 097,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 474 100,- Kč**

Závěr - stanovení obvyklé ceny(tržní hodnoty):

Protože nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů na rodinných domech v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale pouze odhaduji tržní hodnotu.
Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po porovnání s nabízenými prodeji RD (jedná se o nabídky k prodeji rodinných domů jako celku; rodinné domy jsou většího rozsahu než je dům oceňovaný...) v této lokalitě (viz Příloha č.5), po vyhodnocení skutečnosti obtížného prodeje spoluvl.podílu 1/4 (zjištěnou cenu snižuji na cca 75 %...) mohu konstatovat, že dle mého názoru je:

Tržní hodnota spoluvl.podílu: 1/4.....1 100 000,-Kč

(slovy:jedenmilionjednostotisícKč)

Práva a závady s nemovitostí spojené (nájemní smlouvy, věcná břemena) nebyla zjištěna.

Ve Velké Dobré 25.3.2018

[redacted]

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím [redacted] pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.
Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2565-13/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2565-13/2018.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 28.2.2018	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 27.2.2018	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1306 ze dne 22.1.2018 (stránka č.1 a č.7)	2
Porovnatelné současné nabídky domů (jako celku) k prodeji v této lokalitě	5