

Znalecký posudek č. 3672-01

O ceně nemovitosti : pozemkové **parcely p.č.135 s její součástí stavbou rodinného domu č.p.78**
v katastrálním území **Zápy, obec ZÁPY**,okres Praha - východ.

Objednatel posudku:

Mgr. Renata Bárková
Za Rybníčkem 799
252 43 Průhonice
IČ: 662249961

Účel posudku:

podklad pro insolvenční řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11. 1. 2019 posudek vypracoval:

Ing. Štěpán Pohl
Sobětuchy - Tuřice 2
294 74 Předměřice nad Jizerou

Posudek obsahuje 11stran textu a přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Tuřicích - Sobětuchách dne 13. 1. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě předložených podkladů a poskytnutých informací ocenit předmětnou nemovitost podle její charakteristiky, stavu a podle současně platného cenového předpisu k termínu místního šetření a v závěru **stanovit „obvyklou cenu „nemovitosti, resp. jejího spoluvlastnického podílu 1/6 dlužníka pana Martina Putíka , r.č.730706/0893.**

Definice, posouzení a vyhodnocení:

Dle současně platného zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. definuje

OBVYKLOU CENU:

jako cenu, 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 např. stav tísně prodávajícího či 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 vyplývající z osobního vztahu k tomuto.

Jiný způsob oceňování majetku tímto zákonem :

nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění

výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu

porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Oceňování podle platného cenového předpisu :

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č.457/2017 Sb.

Tato oceňovací vyhláška zavádí tržní princip používání **tržních kritérií** pro propočet ze zjištěných nákladových cen nemovitosti a je členěn pro jednotlivé charaktery staveb podle jednotlivých krajů, bývalých okresů a podle počtu obyvatel obcí.

Hodnota těchto “ tržních koeficientů ” byla stanovena zpracovatelem vyhlášky na základě konkrétních prodejních cen nemovitostí z realizovaných převodů nemovitosti a je jediným oficiálním ukazatelem tohoto typu pro účely ocenění.

Je tedy zprůměrovanou obvyklou cenou pro celé území a je známým faktem, že pro rozsáhlé regiony může být realita cenově rozdílná, neboť pochopitelně jsou obce s různou technickou vybaveností, infrastrukturou a zejména s různou dopravní dostupností od správních center a možností zaměstnání.

Hlavním kritériem na výši obchodovatelné ceny nemovitosti se ze zkušenosti jeví kritérium **LOKALITY.**

Porovnání pojmů uveřejněné v publikaci Komory soudních znalců ČR :

CENA OBECNÁ byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let.

V současné době se místo ní užívá

CENA OBVYKLÁ jako pojem zavedený do právních předpisů zákonem č.151/1997 Sb. (viz výše).

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů nemovitostí stejných nebo srovnatelných v daném místě a čase.

Protože úroveň obecné ceny je odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, vlastnosti, stáří apod., tak jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek :

- nemůžeme ji chápat jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem - peněžní částkou.

Pojmy Obvyklá cena a Tržní cena se kryjí tam, kde se s obdobným majetkem obchoduje a je dostatek dokladů o kupní ceně.

V případě kdy se v daném místě neobchoduje, či pouze v ojedinělých případech a není databáze skutečných prodejních cen lze dospět k obvyklé ceně pouze na základě **ANALÝZY TRHU**.

TRŽNÍ CENA čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená.

Nelze ji v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

TRŽNÍ HODNOTA je definována jako hodnota, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe.

Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Při odhadu tržní hodnoty lze zpravidla použít nákladový způsob a u nemovitostí, kde je reálná možnost pronajmutí použít i výnosový způsob ocenění.

Pokud byla již stanovena obvyklá cena na základě analýz trhu nemovitostí je pak tato cena její odhadnutou tržní hodnotou.

Závěr : znalec může pouze na základě analýzy trhu odhadnout obvyklou cenu pokud tam trh existuje, nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitosti pokud tam trh neexistuje (či je nevýrazný).

V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako přesné číslo. Nutno zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejšími vědeckými metodami či jejich kombinací váženými průměry stanovena.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota nemovitosti, ale interpretuje se chování kupujících na trhu k dané nemovitosti.

Jde tedy o subjektivní názor vykonstruovaný na základě dostupných informací k datu zpracování posudku.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 11. 1. 2019 za přítomnosti pana Martina Putíka, spoluvlastníka oceňované nemovitosti.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LVč.2156 pro katastrální území Zápy ze dne 17.12.2018
- snímek katastrální mapy a mapové podklady městyse Zápy a okolí z internetu
- www stránky městyse Zápy
- současná prezentace nemovitostní nabídky v segmentu pozemků a rodinných domů pro město Zápy a okolní obdobné obce v okolí 10km
- informace spoluvlastníka o stáří stavby, stavebních úprav a jejich rozsahu, parametrů zakrytých konstrukcí a instalací, charakteristice pozemku, okolí a vlastní obce, výsledky šetření v archivu příslušné obce a stavebního úřadu /-/

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Zápy
Katastrální území: Zápy (609226)

Spoluvlastník s podílem 1/6pan Martin PUTÍKr.č.730706/0893

5. Dokumentace a skutečnost

K dotčené nemovitosti doloženy pouze výše uvedené podklady a poskytnuty základní informace. Ocenění provedeno v zadaném rozsahu k danému termínu na základě těchto a skutečností zjištěných na místě samém.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Jde o obytnou stavbu rodinného charakteru jakožto dvodomek v historické centrální části městyse Zápy s pozemkem malého rozsahu s přístupem a příjezdem místní zpevněnou komunikací pouze s minimálním příslušenstvím bez porostů a s možností napojení na všechny inženýrské sítě obce. Dům v současnosti neužíván, interiér využit ke skladovým účelům a s nemožností zjištění funkčnosti instalací elektro a ZTI. Celkově nemovitost, včetně příslušenství pozemku, před celkovou rekonstrukcí. Další charakteristika, popis, a parametry uvedeny v ocenění.

7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům č.p.78
- b) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,071$$

a) Rodinný dům č.p.78 – § 35

Jde o starší stavbu levé části zděného masivního přízemního dvojdomu s malým sklípkem a bez podkroví v půdním prostoru sedlového krovu s polovalbou.

Dispoziční řešení:

z nádvoří vstupní chodba s WC a koupelnou / vana, Um, elboiler /, vstupem vlevo do místnosti, vpravo do kuchyně / kotel Út na tp / s návaznou místností.

Stav : před celkovou GO

Stavební historie :

- původní výstavba odhadem podle provedení a umístění v obci min.80 let

- v r.1997 zřízení hyg.zázemí a vytápění

Podlaží:

I.NP

Výška: 2,80 m

Zastavěná plocha: 65,22 m²

Podlažnost: 65,22 / 65,22 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):

celkem = 339,18 m³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – neizolované	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – masivní smíšené cihelné,kamenné	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – rovný podhled	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – tašková	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozink.plech	0,90 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
7. Vnitřní omítky – vápenné opadané	5,80 %	Podstandardní	
8. Fasádní omítky – vápenné	2,80 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %

9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní 50 % Nevyskytuje se 50 %
11. Schody	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře – typové prosklené, dýhované	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěné zdvojené, dvojité	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – beton	2,20 %	Podstandardní
15. Podlahy ostatních místností – dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – Út na tp	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – S	4,30 %	Podstandardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – TaS	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elboiler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se
24. Vnitřní vybavení – vanaUm	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Zápy
Počet obyvatel: 859
Základní cena (ZC): 4 884,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	–0,01
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	–0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	–0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	–0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: min. 1930
 Stáří stavby (y): 89
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,367

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 792,43 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,071

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 339,18 × 1 792,43 × 1,000 × 1,071 = 651 121,31 Kč

Rodinný dům č.p.78 – zjištěná cena: 651 121,31 Kč

b) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zápy
 Název okresu: Praha-východ

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: ZC_v = 1 530,- Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 513,- Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: I_T = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,071$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,071$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 549,4230 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
135	zastavěná plocha a nádvoří	144	79 116,91

Pozemky – zjištěná cena:

79 116,91 Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p.78	651 121,31 Kč
b) Pozemky	79 116,91 Kč
Výsledná cena činí celkem:	730 238,22 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	730 240,– Kč

Určená cena: 730 240,– Kč

Cena slovy: sedmsetřicettisícdvěstěčtyřicet Kč

Stanovení „obvyklé ceny“ :

S ohledem na uvedená negativa nemovitosti jako celku, zejména současného stavebnětechnického stavu rodinného domu č.p.78, rozsahu a lokalizaci pozemku bez příslušenství a porostů a zejména k stanovení **obvyklé ceny** pouze ke spoluvlastnickému podílu jedné ideální šestiny stanovují s ohledem na současnou úroveň trhu v daném regionu a segmentu nemovitostního trhu s menšími rodinnými před celkovou rekonstrukcí a modernizací v cenové úrovni :

100.000,-Kč.

SLOVY : jednotatisíc korun českých

V Sobětuchách dne 13. 1. 2019

Ing. Štěpán Pohl
Sobětuchy - Tuřice 2
294 74 Předměřice nad Jizerou

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.10.1984 pod čj. Spr 1411/83 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

tel: 602 880 253

e-mail: stepanpohl@gmail.com

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3672-01 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3672-01 podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh