

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo:1441 – 46/2015

o ceně parcely parc. č. 3928/271, rodinného domu č.p. 1712 stojícího na parcele parc. č. 3928/271, parcely 3929/272 a parcely parc. č. 3928/22 vše v obci Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy



Objednavatel posudku: EURODRAŽBY.CZ, a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Posudek vypracoval: Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražebníka

Oceňovací předpis: 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Oceněno ke dni: 3. září 2015

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 26 stran včetně titulního listu.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitost ke dni 3. 9. 2015.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	Moravanská 1712, 250 82 Úvaly
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Úvaly
Katastrální území:	Úvaly u Prahy
Počet obyvatel:	6 288

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3. 9. 2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly, list vlastnictví č. 3109 vyhotovený dálkovým přístupem dne 10. 2. 2015;

Odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 58/2007 vyhotovený Ing. Ivanem Rutem dne 3. 12. 2007, Místní šetření znalce;

Veřejně dostupná data z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. sreality.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 3109 pro k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly zapsán:

Košek Radek, Moravská 1712, 25082 Úvaly

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Úvaly a je přímo přístupná z místní zpevněné komunikace.

Předmětem ocenění je:

- Parcela parc. č. 3928/271 o výměře 84 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 - Rodinný dům č.p. 1712 stojícího na parcele parc. č. 3928/271,
 - Parcela parc. č. 3928/22 o výměře 91 m², druh pozemku: orná půda
 - Parcela parc. č. 3928/272 o výměře 64 m², druh pozemku: orná půda
- vše v obci Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy

Vnitřní řadový, nepodsklepený rodinný dům 4+kk cihlové konstrukce s pultovou střechou v ulici Moravanská. Inženýrské sítě kompletní (elektřina, plyn, voda, plyn).

Základy tvoří základové pasy s izolacemi i proti radonu. Svislé konstrukce jsou zděné z Porotherm bloků 40 cm, zateplené.

Stropy jsou tvořeny ŽB panely Spiroll s rovným podhledem. Krytina z plechových pozinkovaných pásů. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, SDK obklady. Fasáda dvouvrstvá, termo omítka. Vnitřní obklady keramické v koupelně. Schody betonové s keramickým obkladem. Okna plastová, izolační. Podlahy plovoucí laminátové a keramické dlažby. Vytápění ústřední teplovodní, kotel na plyn, radiátory deskové.

1.NP: zádveří, chodba, schody, WC, technická místnost, komora, obývací pokoj, kuchyňský kout

2.NP: chodba, schody, WC, koupelna, 3 pokoje
Dispozice RD 4+KK. Podlahová plocha 123 m².

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku
3928/22	91	orná půda
3928/271	84	zastavěná plocha a nádvoří
3928/272	64	orná půda
Celkem	239	

V současné době je poptávka po obdobných nemovitostech v lokalitě přibližně na úrovni nabídky.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 1712

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,797,50$
Kč/m²

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., 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 1712

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 563,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	9,4*7,5+4,35*1,2+2*3,9	=	83,52 m ²
2.NP:	9,4*7,5	=	70,50 m ²
Zastřešení:	9,4*7,5	=	70,50 m ²
Podezdívka:		=	83,52 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	83,52 m ²	2,99 m
2.NP:	70,50 m ²	2,99 m
Zastřešení:	70,50 m ²	0,90 m
Podezdívka:	83,52 m ²	0,20 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(9,4*7,5+4,35*1,2+2*3,9)*(2,99)	=	249,72 m ³
2.NP:	(9,4*7,5)*(2,99)	=	210,80 m ³
Zastřešení:	(9,4*7,5)*(0,90)	=	63,45 m ³
Podezdívka:	(83,52)*(0,20)	=	16,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>540,67 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,52 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	308,04 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,69

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B

1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
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 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,965 = \mathbf{1,135}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 5\,563,- \text{ Kč/m}^3 * 1,135 = 6\,314,01 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 540,67 \text{ m}^3 * 6\,314,01 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 3\,345\,519,87 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 345 519,87 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 797,50	0,980		1 761,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3928/271	84,00	1 761,55	147 970,20
§ 4 odst. 1	orná půda	3928/22	91,00	1 761,55	160 301,05
§ 4 odst. 1	orná půda	3928/272	64,00	1 761,55	112 739,20
Stavební pozemky - celkem			239,00	m ²	421 010,45

Pozemky - zjištěná cena

=

421 010,45 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 1712	3 345 519,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 345 519,90 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	421 010,50 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	421 010,50 Kč
Celkem	3 766 530,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **3 766 530,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 1712	3 345 519,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 345 519,90 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	421 010,50 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	421 010,50 Kč
Celkem	3 766 530,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **3 766 530,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 766 530,- Kč**

slovy: Třímilionsedmsetšedesátšesttisícپěttřicet Kč

D. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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 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 přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Nemovitost není v současné době obchodována, není známa její prodejní cena. Vzhledem k okolnímu prostředí a umístění hodnotím obchodovatelnost jako dobrou.

Obchodování s těmito nemovitostmi je poměrně časté, o čemž svědčí i současná poměrně široká nabídka podobných rodinných domů v lokalitě k prodeji.

Při stanovení srovnávací hodnoty bylo vycházeno z porovnání podle „Cenové mapy transakčních cen“¹ ze skutečně realizovaných cen nemovitostí, které byly v uplynulém období prodány v okruhu 0,5 km od oceňované nemovitosti.

„Cenová mapa transakčních cen“ je webová aplikace, která zpracovává v současnosti nejrozsáhlejší databázi údajů o realizovaných cenách nemovitostí určených k bydlení a jejich vývoji v čase.

Cenová mapa transakčních cen zpracovává výhradně oficiální údaje o skutečně provedených prodeji (transakcích), které získává z veřejných zdrojů, zejména pak z údajů Katastrálních úřadů.



¹ Zdroj: www.cenovamapa.org

Průměrná cena rodinných domů v okruhu 0,5 km činí 3 708 257 Kč

Rozsah cen rodinných domů v okruhu 0,5 km činí 3 382 838 Kč - 4 250 000 Kč

Položka	Hodnota
Plocha užitná (m ²)	123,00
Cena obvyklá (Kč/m ²)	30 000
Cena obvyklá rodinného domu (Kč)	3 690 000
Cena obvyklá rodinného domu zaokr. (Kč)	3 700 000

Pozitivní stránky:

- rezidenční lokalita dobře dopravně dostupná,
- dokončený rezidenční projekt

Negativní stránky:

- horší automobilové spojení do Prahy v době dopravních špiček.

Vzhledem k porovnání s realizovanými prodeji bytových jednotek v okolí stanovují cenu obvyklou ve výši **3 700 000,-Kč**.

E. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena zjištěná porovnávacím způsobem

3.700.000,- Kč

Obvyklá (tržní) cena

3.700.000,- Kč

Slovy: Třimilionysedmsttisíc Kč

V Praze, dne 13. září 2015

.....
vypracoval

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995, č. j. Spr. 3594/94 pro obory:

- ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1441 - 46/2015 znaleckého deníku.

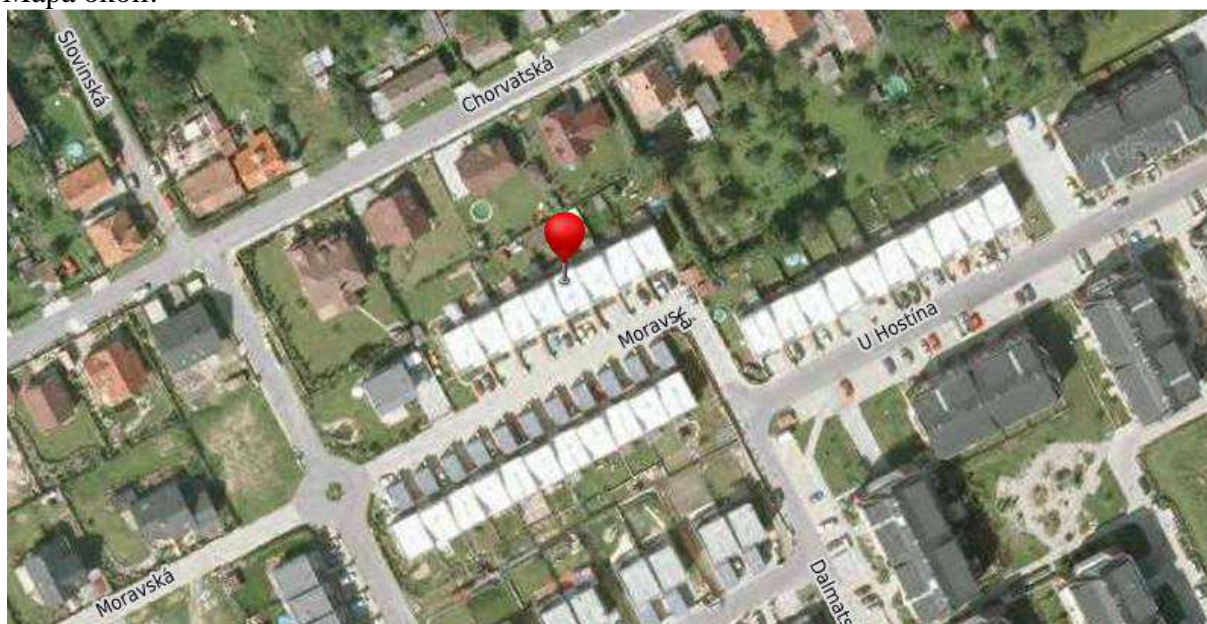
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 46/2015.

Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Snímek z katastrální mapy – náhled z KN:



Mapa okolí:



Fotodokumentace:



