

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1089-6-2019

o ceně rodinného domu č.p.6
v ul. Za Ovčínem včetně
pozemků č.par. 11,12/1,12/2 v k.ú. Lochkov
okres Hl. m. Praha, obec Praha 5

Objednavatel znaleckého posudku: DRS IMMO a.s.,
IČO: 26285011,
paní Iveta Figuli
Lazy VII 5583
76001 Zlín

Účel znaleckého posudku: pro insolventní jednání

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 12.4.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Stanislava Kellerová
Evropská 675/154
160 00 Praha 6
telefon: 777723952
e-mail: kellerova@centrum.cz

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává
ve 2 vyhotoveních.

V Praze 27.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

na základě písemné objednávky vypracovat znalecký posudek na stanovení ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu a to u nemovitosti:

parcela č. 11 – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 6, rod. dům, v části obce Lochkov, parcela č. 12/1 – zahrada,
parcela č. 12/2 – zahrada, vše zapsáno na LV č. 145, pro katastrální území Lochkov, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům s pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Za Ovčínem 6 154 00 Praha 5 - Lochkov
LV:	145
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Lochkov
Počet obyvatel:	1 294 513

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2019 za přítomnosti paní Zuzany Majewské.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 4.1. Objednávka znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu nemovitosti: parcela č. 11 – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č.p. 6, rod. dům, v části obce Lochkov, parcela č. 12/1 – zahrada, parcela č. 12/2 – zahrada, vše zapsáno na LV č. 145,
- 4.2. Výpis z KN pro RD LV č. 145 s pozemky ze dne 1.3.2019 vyhotovený dálkovým přístupem pro účel insolvenčního řízení č.j. MSPH 95 INS 8060/2018 pro TP insolvence, v.o.s.
- 4.3. Kopie katastrální mapy z vyhotovená dálkovým přístupem do databáze cúzk.cz
- 4.4. Informace a údaje sdělené objednateli posudku
- 4.5. Skutečnosti zjištěné na místě samém při prohlídce domu a pozemků ze dne 12.4.2019
- 4.6. Cenová mapa stavebních pozemků Prahy pro rok 2019
- 4.7. Zákon 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.,

5. Vlastnické a evidenční údaje

Majewská Zuzana, Za Ovčínem 6, Lochkov, Praha 5

6. Dokumentace a skutečnost

Výměry a údaje použité pro výpočty byly převzaty ze skutečností zjištěných při
místním šetření a výpisu z KN LV.č.145

7. Celkový popis nemovité věci

Lochkov je katastrální území a od 24. listopadu 1990 pod názvem Praha-Lochkov
také městská část na jihozápadě hlavního města Prahy. Je zde evidováno 18 ulic
a 234 adres. Žije zde přes 600 obyvatel. K Praze byla původně samostatná obec
připojena roku 1974 a začleněna do městského obvodu Praha 5. 24. listopadu
1990 byla ustavena samostatná městská část Praha. Lochkov sousedí na jihu a
na západě s Radotínem, na severu se Slivencem a na východě s Velkou Chuchlí.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č.
441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování, kterou se provádějí některá
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jak vyplývá
ze změn provedených vyhláškami č.199/2014 Sb., č.349/2015 Sb., č.53/2016
Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb.,

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům s pozemky
2. Pozemky v k.ú. Lochkov

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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rodinný dům s pozemky:

Původní objekt má masivní obvodové zdivo z konce 19 století.

K jihozápadnímu štítu přiléhá sousední dům.

RD je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou, půdní prostor je nevyužívaný. není k němu přístup. V roce 2008 bylo z důvodu neuspokojícího technického stavu přistoupeno k rekonstrukci. Dispozici přízemí tvoří kuchyň s obývacím pokojem, ložnice příslušenství, zádveří. RD slouží pro bydlení jedné rodiny. Během rekonstrukce byla provedena nadstavba a zvýšení krovu. Krov je dřevěný vázaný, krytina betonová. Stropy jsou dřevěné trámy s SB deskami s izolací polystyrénem. Podlahy jsou nové. Vytápění je elektrické panely „REDWELL“ v každé místnosti - celkem 6 ks. Teplá voda z elektrického bojleru, vaření elektrický sporák. Vnitřní rozvody elektro jsou v mědi. RD je připojen na rozvodnou síť NN, telefonní síť, veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod, přípojku plynu, která není užívána. Veškeré inženýrské sítě jsou nové z roku. K RD náleží malý pozemek pro parkování a zahrádka. Celý pozemek je oplocen v uliční části plotem z kovových rámu a část zděný výšky 150-170 cm s garážovými vraty. Pro elektroměry je v plotě zděný pilíř z vápenopískových cihel. V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení RD a venkovní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 17
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2008
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 055,00 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

nadzemní podlaží:	$6,25 \cdot 10,70 + 4,5 \cdot 5,06 + 3,0 \cdot 3,2 + 3,2 \cdot 1,$	=	102,45 m ²
podkroví:		=	102,45 m ²

<u>Název podlaží</u>	<u>Zastavěná plocha</u>	<u>Konstrukční výška</u>
----------------------	-------------------------	--------------------------

nadzemní podlaží:	102,45 m ²	2,40 m
nefukční podkroví:	102,45 m ²	5,60 m

Obestavěný prostor

nadzemní podlaží: $(6,25 \cdot 10,70 + 4,5 \cdot 5,06 + 3,0 \cdot 3,2 + 3,2 \cdot 1,0) \cdot (2,40)$	=	245,87 m ³
nefukční podkroví: $(102,45) \cdot (5,60)$	=	573,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	819,59 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	102,45 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	204,90 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanalizaci - RD lze napojit na plyn v ulici	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: stěnové elektrické panely	V	0,06
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: bez vedlejších staveb	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve dobrém stavu	I	1,05

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

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,970 = \mathbf{1,161}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Rodinný dům je 100 let stáří, rekonstrukce z roku 2008, jednopodlažní, bytová jednotka 2+kuchyň s příslušenstvím	I	-0,01
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy pozemku

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	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovitě 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	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jedná se o nemovitost v insolvenční	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU =

$$ZC * I_V = 3\,055,00 \text{ Kč/m}^3 * 1,161 = 3\,546,86 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P =$$

$$819,59 \text{ m}^3 * 3\,546,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,050 = 2\,991\,273,15 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 991 273,15 Kč

2. Pozemky v k.ú. Lochkov

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 a nádvoří	11	1454	060,00	588 700,00
zahrada	12/1	584	060,00	235 480,00
zahrada	12/2	194	060,00	77 140,00
Cenová mapa - celkem		222		901 320,00

Pozemky v k.ú. Lochkov - zjištěná cena celkem = 901 320,00 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	2 991 273,10 Kč
2. Pozemky v k.ú. Lochkov	901 320,00 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 892 593,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení
dle § 50: 3 892 590,00 Kč**

slovy: Třimilionyosmsetdevadesátdvatisícipětsetdevadesát Kč

Obvyklou cenou se podle zákona č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající.

TRŽNÍ HODNOTA nemovitosti - je většinou definována jako odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku.

Tato cena je obvyklá v daném místě a čase.

V Praze 27.4.2019



Ing. K.

Ing. Stanislava Kellerová
Evropská 675/154
160 00 Praha 6
telefon: 777723952
e-mail: kellerova@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 19.10.1992, č.j. Spr. 4108/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1089-6-2019 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. F:201906.

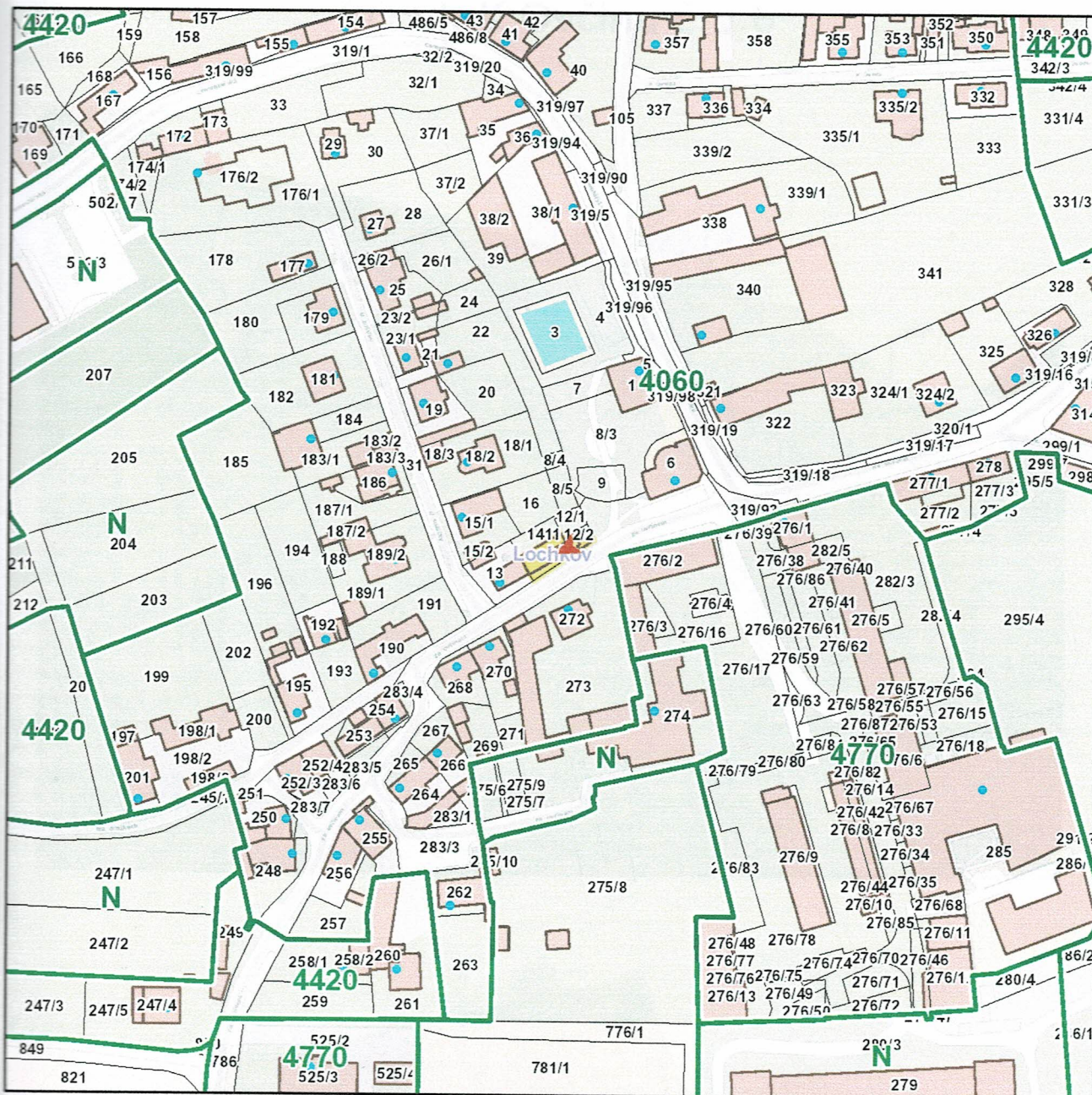


E. Seznam příloh

1. Kopie cenové mapy Prahy pro rok 2019
2. Fotodokumentace
3. Mapový list s vyznačením polohy nemovitostí

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2019



Katastrální území	
Název:	Lochkov
Parcela	
Číslo parcely:	11
Cena 2019	
Mapový list:	95
Cena:	4060 Kč/m²
Skupina:	6338

Uvedené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat podle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: 1.1.12-31.12.12 | 2013: 1.1.13-31.12.13 | 2014: 1.1.14-30.4.14, 1.5.14-14.1.15 | 2015: 15.1.15-14.1.16 | 2016: 15.1.16-31.12.16 | 2017: 1.1.17-31.12.17 | 2018: 1.1.18-31.12.18 | 2019: od 1.1.19

RD ul. K Ovčínu č.p.6



DALEJSKÉ ÚDOLÍ

HOŘKY

K Barrandovu

PRAŽSKÁ OTUČ

Praha-Slivenec

Praha-Velká Chuchle

Novotepovická

SLIVENEC

CHUCHLE

Praha-Lochkov

VELKÁ CHUCHLE

LOCHKOV

SLAVČÍ ÚDOLÍ

MALÝ HÁJ

KLAPICE

