

Znalecký posudek **8470 - 160 - 2014**

o zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti, kterou je pozemek pč.St.1818 se stavbou rodinného domu čp. 1448 a pozemek pč. 864/1. Do posouzení jsou zahrnuty i součásti a příslušenství pozemků a rodinného domu. Nemovitosti se nachází v okrese Praha - východ, obci Říčany a katastrálním území Říčany u Prahy. Ocenění je podle stavu ke dni 12.6.2014. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 788.



Objednatel posudku:

Ing. Jaroslava Dlabolová
insolvenční správce dlužníka Jindřicha Pacourka
Révová 3242/3
100 00 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí v místě a čase podle stavu ke dni 12.6.2014.

Oceňovací předpis:

V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění tržní hodnoty v místě a čase porovnávací metodou

Posudek vypracoval

Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 12 stran(y) textu a 4 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních

Přílohy:	Výpis z KN	2 str.
	Kopie katastrální mapy	2 str.

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 12.6.2014

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 12.6.2014
4. Výpis z KN
5. Kopie katastrální mapy
6. Stavební zákon
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Oceňování porovnávací a výnosovou metodou (Ing. Zazvonil)

Vlastnické a evidenční údaje: LV 788

Okres:	Praha - východ
Obec:	Říčany
Katastrální území:	Říčany u Prahy
Vlastník:	Pacourek Jindřich Ocelíkova 672/1 Háje 149 00 Praha 4

Nález :

Posuzovaná nemovitost se nachází v okrese Praha - východ, obci Říčany a katastrálním území Říčany u Prahy. Přístup k domu je z ulice Nedbalovy, která vede mezi rodinnými domy. Jedná se o ulici nezpevněnou. Přesné umístění nemovitosti je zřejmé z přiložené kopie katastrální mapy.

Jedná se o polovinu dvojdomku. Dům je částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží a půdu. Střecha je sedlová. Okna jsou plastová, dveře hladké, podlahy z dlažeb a parket. V objektu není dobudovaná koupelna, chybí některá zařízení kuchyně. V obytné místnosti v přízemí se nachází rovněž krbová kamna na tuhá paliva. Celkově je vytápění řešeno jako ústřední s plynovým kotlem. Ohřev TUV je zajišťováno kombinovaným bojlerem. Krytina střechy je bonský šindel. Klempířské konstrukce jsou pouze u střechy. Dům je napojitelný z inženýrských sítí na všechny sítě. Součástí posouzení obvyklé hodnoty jsou venkovní úpravy - zpevněné plochy, plot a vrata, porosty. V době prohlídky nebyl RD užíván.

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1289. Říčany mají velmi pestrou historii. Během středověku se v nich nacházel významný hrad, který však byl dobyt a vydrancován Žižkovými vojáky během husitských válek. V pozdějších letech se Říčany staly opět prosperujícím městem. Ovšem během třicetileté války bylo město téměř úplně zničeno a některé okolní obce zanikly. Dle posledních statistických údajů zde žije 1986 obyvatel ve věku 15 - 59 let. Je zde bohatá občanská vybavenost.

Tržní hodnotou pro účely tohoto posudku se rozumí v souladu se standardem 1, IVSC hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Předmětem zjištění tržní hodnoty v místě a čase obvyklé jsou rodinné domy v okolí Říčán u Prahy.

Znalcem byla použita porovnávací metoda.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Předmětem zjištění tržní hodnoty v místě a čase obvyklé jsou rodinné domy v okolí Praha - východ, Říčany a nejbližší okolí.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí

- klidné prostředí
- všechny IS
- dostatečná občanská vybavenost
- pozemek ve funkčním celku

Negativa:

- špatný stav objektu
- chybí některé konstrukce a vybavení
- nepevněná příjezdová komunikace

Seznam oceněných položek

A.01. Pozemek pč.St.1818 se stavbou rodinného domu čp. 1448

A.01. Pozemek pč.St.1818 se stavbou rodinného domu čp. 1448

Jedná se dle KN o objekt k bydlení. Objekt je částečně podsklepen. Dále má jedno nadzemní podlaží a zastřešení s půdou s možností zřízení podkroví. Konstruktivně se jedná o 1/2 zděného dvojdomku se sedlovou střechou a krytinou z bonského šindele. Stropy jsou s rovným podhledem. Podlahy mají povrch z dlažeb a parket. Okna jsou plastová. Dveře jsou hladké. V části koupelny jsou obklady, ale koupelna není dodělaná včetně WC. Schody do sklepa jsou betonové s dlažbou. Schody na půdu jsou betonové s PVC.





Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = (C_{vz} \times K_u - H_{poz}) / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

H_{poz} tržní hodnota pozemku,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	dvojdomek
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	osobní

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	užitná plocha [m ²]
Sklep		30.55
1.NP - pokoj		14.25
1.NP - pokoj		10.20
1.NP		
- koupelna		6.86
1.NP - WC		3.26
1.NP - šatna		5.46
1.NP - chodba	4.89 + 1.02	5.91
1.NP - předsíň		4.10
1.NP - pokoj s kuchyní		36.01
		0.00
		0.00
		0.00
Užitná plocha celkem		116.60 m ²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra pozemku [m ²]
1	pč. St. 1818	116
2	pč. 864/1	756

Vzorek Říčany

Velmi pěkný v roce 2008 rekonstruovaný rodinný dům s 171 m² velkou zahradou stojí v žádané lokalitě Říčan. Velmi pěkný útulný dvoupatrový dům rekonstruovaný v roce 2008. Dům je postavený z cihel, střecha "Weber", nepodsklepený. Užitná plocha domu je cca 125 m² v dispozici 4kk se zahradou. Dům je vytápěn elektrokotlem včetně teplé vody. Dům je možno připojit k plynu. Provoz domu je cca 50.000,-Kč/rok. č. zak. 58315.



Identifikace vzorku
Datum zpracování

www.sreality.cz - ID zakázky 58315
23.06.2014

Nabídková cena
K_v = **0.75**

4 680 000.00 Kč
koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	dům rodinný
Konstrukce	cihlová
Stav	velmi dobrý
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Užitná plocha **125.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra pozemku [m ²]
1	Plocha pozemku	271

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0	0	
2	Umístění v rámci regionu	0		
2	Umístění v rámci obce	+9	+9	
3	Konstrukční provedení	+10		
3	Příslušenství	0	+10	
4	Související pozemky	-7		
5	Stavebně technický stav	+15	+15	
4	Sítě	0	-7	

$$K_f = 1.00 \times 1.09 \times 1.10 \times 0.93 \times 1.15 = 1.28233$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (4\,680\,000.00 \text{ Kč} \times 0.75 - 0.00 \text{ Kč}) / 125.00 \text{ m}^2 \times 116.60 \text{ m}^2 / 1.28233 = 2\,553\,265.00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Vzorek Říčany

Nabízíme k prodeji starší rodinný domek před rekonstrukcí v centru Říčan. Zastavěná plocha a nádvoří tvoří výměru 258 m², z čehož samotný domek má cca 75 m², zbylou část stavební parcely tvoří zahrádka s kolnami a garáží. Objekt je napojen na elektřinu, městský vodovod a městskou kanalizaci. K dispozici je i možnost připojení na plyn. Nachází se ve vnitrobloku domů v ulici 17. listopadu. Vzhledem k umístění domku v centru města u náměstí je výborná pěší dostupnost obchodů a služeb včetně lékaře, vynikající dopravní dostupnost do Prahy díky vlaku a četným autobusovým spojům. Vlastní pozemek zajišťuje parkování v centru města!



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 00137
Datum zpracování 17.06.2014

Nabídková cena **1 630 000.00 Kč**
 $K_u = 0.75$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **dům rodinný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **70.00 m²**

Pozemky

Pol.	pozemek	výměra pozemku [m ²]
číslo		
1	Plocha pozemku	258

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0	0	
2	Umístění v rámci regionu	0		
2	Umístění v rámci obce	+6	+6	
3	Konstrukční provedení	-2		
3	Příslušenství	0	-2	
4	Související pozemky	-7		
5	Stavebně technický stav	+3	+3	
4	Sítě	0	-7	

$K_r = 1.00 \times 1.06 \times 0.98 \times 0.93 \times 1.03 =$

0.99507

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = (1\,630\,000.00 \text{ Kč} \times 0.75 - 0.00 \text{ Kč}) / 70.00 \text{ m}^2 \times 116.60 \text{ m}^2 / 0.99507 = \mathbf{2\,046\,425.00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Říčany

Samostatně stojící rodinný dům v obci Pacov u Říčan, okr. Praha - východ. Dům stojí na pozemku o celkové výměře 313 m². Dům je určen k rekonstrukci dle vlastních představ. V současné chvíli je nemovitost dispozičně řešena jako 3+kk, s celkovou užitnou plochou 100m². Možnost půdní vestavby. Dům je připojen na veškeré inž. sítě. Dobrá dostupnost do Prahy (Bus PID).



Identifikace vzorku
Datum zpracování

www.sreality.cz - ID zakázky N56487
17.06.2014

Nabídková cena
 $K_u = 0.75$

2 099 000.00 Kč
koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	dům rodinný
Konstrukce	kamenná
Stav	před rekonstrukcí
Vlastnictví	osobní

Výměry a dispozice

Užitná plocha	100.00 m²
Zastavěná plocha	160.00 m²
Podlahová plocha	100.00 m²

Pozemky

Pol.	pozemek
Číslo	

1	Plocha pozemku
---	----------------

výměra
pozemku [m²]

313

Cenotvorné faktory

Skup. cenotvorný faktor		hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0	0	
2	Umístění v rámci regionu	0		
2	Umístění v rámci obce	0	0	
3	Konstrukční provedení	-2		
3	Příslušenství	0	-2	
4	Související pozemky	-8		
5	Stavebně technický stav	0	0	
4	Sítě	-3	-11	
K _f = 1.00 x 1.00 x 0.98 x 0.89 x 1.00 =				0.8722

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (2\,099\,000.00 \text{ Kč} \times 0.75 - 0.00 \text{ Kč}) / 100.00 \text{ m}^2 \times 116.60 \text{ m}^2 / 0.8722 = \mathbf{2\,104\,535.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Říčany	2 553 264.00 Kč
Vzorek Říčany	2 046 432.00 Kč
Vzorek Říčany	2 104 535.00 Kč
Vážený průměr hodnot	2 234 744.00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích hodnot rodinných domů v Říčanech pro zjištění obvyklé hodnoty v místě a čase vychází obvyklá hodnota rodinného domu čp. 1448 v Říčanech po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 2 100 000,00 Kč do 2 550 000,00 Kč. Znalcem je doporučena obvyklá hodnota ve výši **2 400 000,00 Kč**

Závěrečná rekapitulace

A.01. Pozemek pč.St.1818 se stavbou rodinného domu čp. 1448

2 400 000.00 Kč

Celkem

2 400 000.00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

2 400 000.00 Kč

slovy:

dvamiliónyčtyřistatic Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 8470 - 160 - 2014 ve znaleckém deníku.

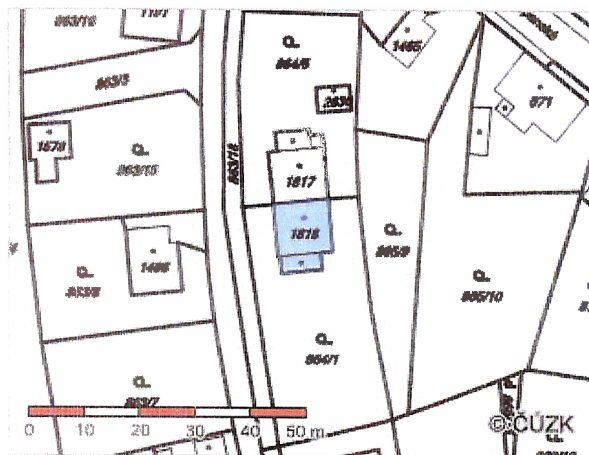
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 23.6.2014

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 01 Liberec

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1818
Obec:	Říčany [538728]
Katastrální území:	Říčany u Prahy [745456]
Číslo LV:	788
Výměra [m ²]:	116
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Říčany [403075] ; č.p. 1448; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 1818
Stavební objekt:	č.p. 1448
Ulice:	Nedbalova
Adresní místa:	Nedbalova 1448/8

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Pacourek Jindřich, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Právo

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Pacourek Jindřich

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pacourek Jindřich

Zahájení exekuce - Pacourek Jindřich

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

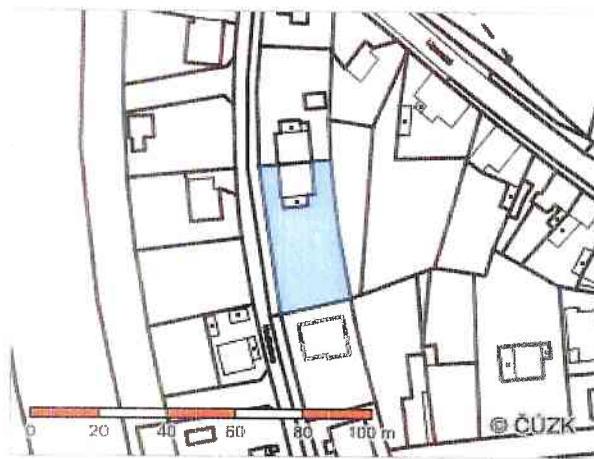
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [864/1](#)
Obec: [Říčany \[538728\]](#)
Katastrální území: [Říčany u Prahy \[745456\]](#)
Číslo LV: [788](#)
Výměra [m²]: 756
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Pacourek Jindřich, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

Způsob ochrany nemovitosti

Způsob

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Výčet

51110 756

Omezení vlastnického práva

Právo

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Pacourek Jindřich

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pacourek Jindřich

Zahájení exekuce - Pacourek Jindřich

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.06.2014 10:34:18.



