

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2359 21-3/2011 - dodatek č. 1

o ceně rodinného domu č.p. 109 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 32/2, 32/1 a 34/5, resp. o ceně příslušných podílů, vše v obci a k.ú. Liteň, okr. Beroun

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BEROUN

Mgr. Pavel Dolanský - exekutor  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

**Účel znaleckého posudku:**

podklad pro exekutorské řízení

**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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 25.2.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz\_

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 26.3.2013

# **A. Nález**

## **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem původního znaleckého posudku ze dne 1.3.2011 bylo dle usnesení o ustanovení znalce ze dne 15.2.2011 je:

- 1) stanovit cenu id. 1/3 nemovitostí a jejich příslušenství zapsaných na LV č. 770, okres č. CZ0202 Beroun, katastrální území č. 685267 Liteň, obec č. 531456 Liteň (ustanovení § 336a odst. 1 písm a) o.s.ř.), resp. ceny podílu z pozemku parc.č. 32/1 v k.ú. Liteň ve výši id. 333/1000 zapsaného na LV č. 769
- 2) označit jednotlivá práva a závady spojené s nemovitostmi, které zvyšují či snižují cenu nemovitostí (ustanovení § 336a odst. 1 písm b) o.s.ř.)
- 3) stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených (ustanovení § 336a odst. 1 písm. b) o.s.ř.)
- 4) stanovit výslednou tržní cenu nemovitostí a jejich příslušenství (ustanovení § 336a odst. 1 písm. d) o.s.ř.)

Znaleckým úkolem dle opravného usnesení o ustanovení znalce ze dne 28.2.2011 je:

- 1) stanovit cenu nemovitostí o velikosti podílu 333/1000 a jejich příslušenství zapsaných na LV č. 769, okr. č. CZ0202 Beroun, kat.území č. 685267, obec č. 531456 Liteň (ustanovení § 336a odst. 1 písm. a) o.s.ř.)
- 2) stanovit cenu nemovitostí o velikosti podílu 333/1000 a jejich příslušenství zapsaných na LV č. 750, okr. č. CZ0202 Beroun, kat. území č. 685267, obec č. 531456 Liteň, (ustanovení č. 336a odst. 1 písm. a) o.s.ř.)
- 3) označit jednotlivá práva a závady spojené s nemovitostmi, které zvyšují či snižují cenu nemovitosti (ustanovení § 336 a odst. 1 písm b) o.s.ř.)
- 4) stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených (ustanovení § 336a odst. 1, písm d) o.s.ř.)
- 5) stanovit výslednou tržní cenu nemovitostí a jejich příslušenství (ustanovení § 336a odst. 1 písm d) o.s.ř.)

**Znaleckým úkolem tohoto dodatku č. 1 je stanovení aktuální ceny nemovitosti, a to ve vazbě na nové spoluvlastnické podíly, které vlastní povinná, tedy paní Soňa Horáková**

**Jedná se o tyto podíly:**

- **podíl o velikosti 7/36 na parc.č. 32/2 o výměře 700m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha na LV č. 770**
- **podíl o velikosti 7/36 na parc.č. 34/2 o výměře 311m<sup>2</sup>, zahrada na LV č. 770**
- **podíl o velikosti 2331/12000 na prac.č. 32/1 o výměře 275m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, stavba LV 769 na LV 750**
- **podíl o velikosti 2331/12000 na budově č.p. 109 - Liteň, bydlení na LV 769**

Pozn. Spoluvlastnické podíly 7/36 a 2331/12000 jsou téměř identické. Pokud se čitatel i jmenovatel prvního spoluvlastnického podílu (7/36) zlomku přenásobí číslem 333,3333, vychází 2333,331 / 12000

Čitatelé obou podílu jsou 2331 a 2333,3. Naskytá se tedy otázka, zda katastr v minulosti neudělal někde chybu, když podíl na budově č.p. 109 a pozemku parc.č. 32/1 se jen o málo liší (téměř je identický) s podíly na pozemcích parc.č. 32/2 a 34/2

Znaleckým úkolem je ocenění nemovitosti jako celek. Nelze samostatně ocenit (tržně) pouze podíly na pozemcích parc.č. 32/2 a 34/5 a samotný podíl na budově č.p. 109 a samostatně podíl na pozemku pod budovou č. 109, tedy pozemku parc.č. 32/1. Ceny těchto podílů by byly nižší (i v součtu) než podíl výše uvedených nemovitostí jako celek. Cena obvyklá (tržní) samostatných podílů by mohla být až nulová, tedy nemovitosti by byly neprodejně. Došlo by tak zcela neodůvodněně k ponížení ceny nemovitosti.

Důvod je zřejmý. Kdo by měl zájem na koupi např. id. 2331/12000 pozemku parc.č. 32/1 - zastavěná plocha a nádvoří pod budovou č. 109? Nikdo, prodej tohoto pozemku je téměř nerealizovatelný. Resp., zájem by mohli projevit druzí spoluvlastníci, což je možné. Ale zadáním dle usnesení o ustanovení znalce je ocenit nemovitosti cenou obvyklou, jinými slovy, cenou, jaká by byla akceptovatelná volně na realitním trhu.

S ohledem na výše uvedené budou i závěry v tomto posudku zohledňovat nemovitost jako celek.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Stará Škola 109  
267 27 Liteň  
Kraj: Středočeský  
Okres: Beroun  
Obec: Liteň  
Katastrální území: Liteň  
Počet obyvatel: 1 090  
Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,6673 \text{ Kč/m}^2$   
kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $35,67 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.2.2013.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Usnesení o ustanovení znalce, č.j. 015 EX 53/2003-38 ze dne 15.2.2011 a opravné usnesení ze dne 28.2.2011
- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Beroun, list vlastnictví č 770 ze dne 16.1.2013 pro k.ú. Liteň,
- informace sdělené paní Horákovou
- informace z realitních serverů o prodeji obdobných nemovitostí v dané lokalitě
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z KN, který je v příloze tohoto posudku

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 106 v obci a k.ú. Liteň, okr. Beroun. Přístup je z místní nezpevněné cesty. Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod. Odpadní vody svedeny do žumpy.

Nemovitost se nachází na severním okraji obce v ulici souběžné ve vzdálenosti cca 30m od hlavní komunikace Liteň x Karlštejn. V sousedství jsou situovány bývalé zemědělské objekty, na jižní straně pak bytovky.

Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 34/5, který tvoří se stavbou a stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Na pozemku se dále nacházejí různé kolny a přístavky, které na cenu nemovitosti nemají žádný vliv, resp. vzhledem k technickému stavu spíše cenu nemovitostí snižují. K oceňované části domu patří původní chlívek se silně zanedbanou údržbou.

Pozemek parc.č. 32/2 z části tvoří přístupovou cestu k oceňované nemovitosti, z části je využíván jako zahrada.

## **8. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsoby ocenění:**

Zjištění ceny obvyklé je prováděno obvykle variantní způsobem. Nejčastěji jsou používány čtyři metody

- aplikace cenového předpisu
- nákladový způsob ocenění
- výnosová metoda
- porovnávací metoda

V zákonu č. 151/97Sb. o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obecně je používán a nikde nedefinován termín cena tržní. Obvyklá cena - tržní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s

již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

#### **a) Cenový předpis**

V cenovém předpisu je v současné době používaná porovnávací metoda, dle které na základě předem daných kritérií upravuje základní cena za 1m<sup>3</sup> obestavěného dané ve vyhlášce. Musí být zde ale splněna podmínka, že obestavěný prostor nemovitosti je menší jak 1100m<sup>3</sup>. To není tento příklad.

Ocenění dle cenového předpisu je tedy provedeno nákladovým způsobem za použití koeficientů prodejnosti a inflace.

Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit touto metodikou cenám, za které se nemovitosti prodávají, velkým krokem v tomto směru je soubor koeficientů prodejnosti  $k_p$ , které ve členění po okresech, v každém okrese pak podle velikosti obcí a u všech ještě ve členění podle druhu objektů uvádějí, kolikrát levněji nebo draž se nemovitosti prodávají oproti ceně zjištěné nákladovým způsobem. Koeficienty jsou zjišťovány statistickým úřadem ze zpráv finančních úřadů, které k tomu zpracovávají příznání k dani z převodu nemovitostí, v němž je uvedena jak cena podle cenového předpisu, tak cena sjednaná. Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platí z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné, nicméně bude zde třeba zřejmě ještě rozdělit některá města, resp. okresy na drobnější oblasti podle atraktivit prodeje nemovitostí.

Obecná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmětu prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/97Sb. o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

#### **b) Nákladový způsob ocenění**

Je využita oceňovací vyhláška, není uvažován vliv tzv. koeficientu prodejnosti  $K_p$ , cena pozemku vzata dle skutečnosti

#### **c) Výnosová metoda:**

Další metodou pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je výnosová hodnota nemovitosti. Výnosová hodnota se užívá u nemovitostí, které jsou pronajaty, tedy přináší nějaký zisk, výnos. V tomto konkrétním případě tato nemovitost pronajata není, což ale pro výpočet není zase tak důležité. Známe-li nebo odhadneme-li průměrný měsíční příjem z pronájmu této nemovitosti v daném čase a místě, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti použít.

Definice výnosové hodnoty nemovitosti je taková, že je to jistina, kterou při uložení do banky a stanovené úrokové sazbě, přinese výnos ve formě úroků, který je stejný jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, t. j. včetně pozemku a příslušenství.

#### **d) Porovnávací hodnota:**

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří příp. z archivu znalce. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost.

## **B. Posudek**

### **a) Ocenění dle cenového předpisu**

#### **Obsah znaleckého posudku**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Rodinný dům**

##### **2. Ocenění pozemků**

###### **2.1. Pozemek**

#### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Rodinný dům**

#### **Popis:**

Volně stojící původní objekt č.p. 109. Základy bez hydroizolace proti zemi vlhkosti, svislé konstrukce smíšené, krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina tašková (v jižní části dvojité kladené bobrovky, v severní části nově položená betonová taška). Klempířské prvky (žlaby) pouze v severní části. Fasáda vápenná hladká či stará břizolitová, na mnoha místech opadaná. Okna dřevěná zdvojená, v části nová plastová bílá.

Předmětem ocenění je cena id. 1/3 z výše popsané nemovitosti, která odpovídá právu bydlení a užívání jižní části nemovitosti. Budova č.p. 109 má charakter rodinného domu, má tři bytové jednotky. Jedná se vlastně o trojdomek, přičemž povinná (paní Horáková) na základě exekučního příkazu, tedy paní Horáková, užívá krajní (jižní) část domku.

Vnitřní prohlídka této části nebyla znalci umožněna, dle sdělení paní Horáková je bytová jednotka řešena následovně: chodba, koupelna, kuchyň, WC, obývací pokoj, ložnice.

Tato část rodinného domu je velmi zanedbaném technickém stavu. Podlahy pouze betonové, koupelna bez obkladu a dlažby, ohřev vody v elektrickém bojleru, v kuchyni elektrický sporák

Budova č.p. 109 byla postavena v roce 1914, vybavení jižní části domu obývané paní Horákovou (povinnou) je původní či velmi staré, s naprosto nedostatečnou údržbou.

Ostatní části budovy (střední a severní) jsou v lepším technickém stavu, na severní krajní část budovy provedena částečná rekonstrukce (střešní krytina, okna, fasáda).

Výpočet obestavěného prostoru:  $28,2 * 9,4 * (4,4 + 0,5 * 3,4) + 1,5 * 1,9 * 3,4 + 2,7 * 3,1 * 2,5 + 3,4 * 2,75 * 2,7 = 1673\text{m}^3$

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

§ 5, typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Střecha:

se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží:

s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

současná finanční a realitní krize má výrazný vliv na snížení cen nemovitostí

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 2,2580

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,5806

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
rodinný dům	1673	=	1 673,00 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	1 673,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 673,00 m <sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu $K_4$ :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	30	1,00	0,27
6. Klempířské konstrukce:	C	0,90	70	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky:	C	2,80	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	70	1,00	1,61
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	30	0,00	0,00
11. Schody:	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	70	1,00	1,54
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	30	0,46	0,30
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	70	1,00	0,70
15. Podlahy ostatních místností:	P	1,00	30	0,46	0,14
16. Vytápění:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,52

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8352
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,5806
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>5 514,38</b>
<b>Plná cena:</b>	1 673,00 m <sup>3</sup> * 5 514,38 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>9 225 557,74 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 99 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 130 = 76,154 %	- 7 025 631,24 Kč

**Rodinný dům - zjištěná cena** = **2 199 926,50 Kč**

**2. Ocenění pozemků****2.1. Pozemek****Popis:**

Pozn. Podíl povinné (paní Horákové) k pozemku parc.č. 32/1 činí dle výpisu z KN 333/1000, podíl ke zbývajícím pozemkům pak činí id. 1/3. Pro zjednodušení výpočtu vzhledem k malé chybě jsou oba podíly považovány v tomto znaleckém posudku za totožné.

**Ocenění:****Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	50 %
Úprava cen:	50 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nebezpečné komunikaci:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
Úprava cen:	-12 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	50% + -12% * (100 % + 50%) 32,00 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:	
pozemek na okraji zástavby přiměřeně vhodný pro stavbu domu pro bydlení	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,5806
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	35,67	1,00	2,1460	1,5806	32,00	159,71
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,67	0,40	2,1460	1,5806	32,00	63,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha	32/1	275,00	159,71	43 920,25
§ 28 odstavec 5	zahradka	34/5	311,00	63,88	19 866,68
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	32/2	700,00	63,88	44 716,-
Stavební pozemky - celkem					108 502,93

**Pozemek - zjištěná cena** = **108 502,93 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Rodinný dům

2 199 926,50 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

**2 199 926,50 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

##### 2.1. Pozemek

108 502,90 Kč

#### 2. Ocenění pozemků celkem

**108 502,90 Kč**

#### Celkem

**2 308 429,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**2 308 430,- Kč**

### b) Nákladové ocenění

Ceny stavebních nezastavěných pozemků v okolí Litně se pohybují kolem cca 1.000Kč/m<sup>2</sup>. Cena pozemků oceňované nemovitosti vzhledem k charakteru okolních původních zemědělských objektů i vzhledem k charakteru a stavu vlastní oceňované nemovitosti ve vazbě strukturu obyvatel sousedních nemovitostí, které patří spíše k sociálně slabším, lze cenu pozemků stanovit ve výši 500Kč/m<sup>2</sup>.

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### Rodinný dům

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:  
Svislá nosná konstrukce:

§ 5, typ A  
zděná  
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.  
podlaží



Podsklepení:  
Podkroví: nemá podkroví  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název Obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]  
rodinný dům 1673 = 1 673,00 m<sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	1 673,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 673,00 m <sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standard	Obj. podíl [%]	Část	Koeficient	Upravený obj. podíl
	u				
1. Základy:	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	30	1,00	0,27
6. Klempířské konstrukce:	C	0,90	70	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky:	C	2,80	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	70	1,00	1,61
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	30	0,00	0,00
11. Schody:	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	70	1,00	1,54
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	30	0,46	0,30
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	70	1,00	0,70
15. Podlahy ostatních místností:	P	1,00	30	0,46	0,14
16. Vytápění:	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,52

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8352
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1690
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>3 526,18</b>
<b>Plná cena:</b>	1 673,00 m <sup>3</sup> * 3 526,18 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 899 299,14 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 99 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 130 = 76,154 %		-	4 492 552,27 Kč

**Rodinný dům - zjištěná cena** = **1 406 746,87 Kč**

**2. Ocenění pozemků****2.1. Pozemek****Ostatní stavební pozemky:**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	32/1	275,00	500,00	137 500,-
zahrada	34/5	311,00	500,00	155 500,-
ostatní plocha	32/2	700,00	500,00	350 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem				643 000,-

**Pozemek - zjištěná cena** = **643 000,- Kč**

**Rekapitulace nákladových cen - stavby:**

Rodinný dům	=	1 406 750,-- Kč
Pozemek		643 000,-- Kč

**Nákladové ceny - celkem:** = **2 045 000,--Kč**

**c) Výnosová metoda:**

Vzhledem k technickému stavu nemovitosti, zanedbané údržbě i lokalitě, kde je nemovitost situována, lze vyslovit názor, že dům je nepronajmutelný, resp. pronajmutelný za min. částku, která by byla rozhodně nižší než součet nákladů na údržbu, odpisy, pojištění. Výnosová hodnota je proto v tomto případě nulová.

### **d) Porovnávací hodnota:**

Jako porovnávací nemovitosti byly vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „reality.cz”, „sreality” a „realitymix” nemovitosti, které svou velikostí, typem i polohou odpovídají přibližně oceňované nemovitosti.

Podle zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato zdánlivě jednoduchá porovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problém zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto cenách se lze dozvědět např. z realitních kanceláří, příp. z internetu.

Informace čerpané z realitní inzerce jsou důležité, ale je třeba si uvědomit, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Navíc tato cena zpravidla obsahuje i marži pro realitní kancelář za zprostředkování.

V současné nabídce realitních kanceláří nejsou nabízeny obdobné nemovitosti, jako je oceňovaná nemovitost. Při porovnávací metodě je tedy přiměřeně použito porovnání z posudku z roku 2011 s tím, že je vysloven předpoklad, že ceny od roku 2011 do roku 2013 poklesly v průměru o 20%.

V původním posudku byly níže uvedené nemovitosti

- 1) Rodinný dům - Běleč, zastavěná plocha 76m<sup>2</sup>, užitná plocha 100m<sup>2</sup>, dispozice 4 + 1, nutná rekonstrukce, pozemek 412m<sup>2</sup>, cena 700.000Kč
- 2) Rodinný dům - Shuhrov, dvě bytové jednotky, 2 x 2 + 1, každý byt samostatný vchod, možnost původní vestavby, byty vhodné k rekonstrukci, cena 1.544.000Kč

Z uvedených dvou příkladů je naprosto zřejmé, že nemovitosti ad 2) je velice podobná oceňované nemovitosti, i co do vzhledu (viz foto v příloze tohoto posudku v nabídce realitní kanceláře).

Oceňovaná nemovitost se skládá ze tří samostatných volně přístupných bytů. Aby byly porovnávané nemovitosti cenově srovnatelné, je třeba provést přepočet:

- ad 1) 700.000Kč \* 3 = 2.100.000Kč  
ad 2) 1.544.000Kč \* 3/2 = 2.573.333Kč

Průměrná cena v roce 2011 činila: **2.337.000Kč**, při poklesu cen o 20% vychází dnešní cena ve výši cca **1.900.000Kč**

### **Celková cena celé nemovitosti:**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1) Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: | 2.308.000Kč |
| 2) Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí:   | 2.045.000Kč |
| 3) Hodnota nemovitosti výnosovou metodou činí:     | 0Kč         |
| 4) Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí:   | 1.900.000Kč |

Cena obvyklá k výše uvedenému výpočtu, dále na odborný odhad znalce a zkušenosti z realitního trhu činí **1.900.000 Kč** (slovy jedenmiliondevětsettisíc Kč)

## **C. Rekapitulace:**

Znaleckým úkolem bylo stanovit 7/36 (resp. 2331/12000) z nemovitosti č.p. 109, které de facto odpovídá právu užívat jednu bytovou jednotku, a to v jižní části. Oceňovaná bytová jednotka je v naprosto vybydleném, zoufalém stavu, neudržovaná. Výše celková cena nemovitosti ve výši 1,9mil Kč zohledňuje i technický stav dvou dalších bytových jednotek, které jsou rozhodně v lepším technickém stavu, než bytová jednotka v užívání paní Horákové.

S ohledem na výše uvedené nelze stanovit cenu id. 7/36 (2331/12000) z částky 1,9milKč jako prostý matematický podíl, tedy ve výši 0,63milKč, ale je nutno zohlednit právě naprosto zanedbanou údržbu.

Proto cenu nemovitosti ve výši id. 7/36 (2331/12000) z celku, která odpovídá právu užívání paní Horákové, stanovuji ve výši 300.000Kč. Jedná se de facto o cca 20% podíl na celé nemovitosti č.p. 109 v obci Liteň

## **D. Závěr**

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity čtyři na sobě nezávislé metody. První metoda porovnávací dle cenového předpisu, druhá nákladová využívají údaje také z cenové vyhlášky, třetí výnosová posuzuje nemovitost čistě z ekonomického hlediska, tedy za kolik by byla nemovitost pronajmutelná. Toto kritérium je nízké (příp. i nulové) u objektů určených k rodinnému bydlení, které jsou vzdálenější od Prahy nebo mimo silně preferované sídelní útvary. Dobrou vypovídací schopnost má u objektů komerčních. Poslední metoda dává dobré výsledky, neboť reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklé se hodnotě nemovitosti zjištěné porovnávací metodou nejvíce blíží.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zpracovat posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z aktuální nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Předpokládá se, že informace z tohoto zdroje jsou věrohodné. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku předložené klientem je pravé, platné, správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné. Dále se předpokládá, že vlastnictví je bez všech zadržovacím práv, služebností nebo břemen zadlužení,
- 2) Zpracovatel posudku nebere odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Zjištěná hodnota nemovitosti může doznat změn s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvu procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 3) Výsledná cena obvyklá stanovena v tomto odhadu je platná ze předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objekt.

## **E. Celkové zhodnocení - odpovědi na znalecký úkol**

- 1) Stanovit cenu nemovitosti a jejich příslušenství na LV č. 770, 769 a 750

Cena obvyklá oceňovaných nemovitostí, tedy id. 2331/12000 č.p. 109 a pozemku parc.č. 32/1 a id. 7/36 z pozemků parc.č. 32/2 a 34/5, které jsou spojeny s právem užívat bytovou jednotku povinné, činí **300.000Kč**

- 2) Označit jednotlivá práva a závady spojené s nemovitostí, které zvyšují či snižují cenu nemovitosti

Za práva spojená s nemovitostí, která snižují cenu nemovitosti, lze jednoznačně označit exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, tak jak jsou označeny na výpisu z katastru nemovitosti. V případě prodeje dražbou na základě exekučního příkazu budou tato práva vymazána.

Závady nemovitosti jsou zcela zřejmé, je to absolutně nedostatečná údržba nemovitosti, tedy špatný technický stav, vybavení neodpovídá standardu dnešního bydlení.

- 3) Stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.

Stanovit cenu závad, tedy cenu nákladů na uvedení do standardního obyvatelného stavu, je velice obtížné. Znalci jednak nebyla umožněna kompletní prohlídka nemovitosti, vnitřní popis vybavení a technického stavu byl znalci sdělen povinnou (paní Horákovou). Celkové náklady se budou samozřejmě odvíjet od rozsahu oprav i druhu použitých stavebních materiálů i od toho, zda stavební práce budou provedeny svépomocí či prostřednictvím stavební firmy. Velice hrubým odhadem lze proto konstatovat, že náklady na uvedení do obyvatelného standardního stavu činí min. 300.000 - 400.000Kč.

4) Stanovit výslednou tržní cenu nemovitosti a jejich příslušenství

Celková tržní cena nemovitosti včetně příslušenství činí **1.900.000Kč.**

V Praze 26.3.2013

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz\_

## **F. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2359 21-3/2011 - dodatek č. 1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 30/2013.