

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2918 71/2013

o ceně obvyklé nemovitosti, resp. id. 1/2 nemovitosti skládající se rodinného domu č.p. 42, včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 44 a 45, vše v obci Žandov, k.ú. Valteřice u Žandová, okr.. Česká Lípa

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BEROUN
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny obvyklé jako podklad pro exekuční 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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 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 31.3.2013 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 15 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 12.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je označit a ocenit nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené, a to:

1. spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na: pozemek parc.č. 44 o výměře 1392m² - zahrada, zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území, patřící do SJM, v katastrálním území 776653 Valteřice u Žandova, obec 562297 Žandov, zapsáno na listu vlastnictví 39 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
2. spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemek parc.č. 45 o výměře 1120m² - zastavěná plocha a nádvoří, patří do SJM rozsáhlé chráněné území, patřící do SJM, v katastrálním území 776653 Valteřice u Žandova, obec 562297 Žandov, zapsáno na listu vlastnictví 39 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
3. spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na: budova č.p. 42 - objektu k bydlení, Valteřice, na pozemku parc.č 45, patřící do SJM, v katastrálním území 776653 Valteřice u Žandova, obec 562297 Žandov, zapsáno na listu vlastnictví 39 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

Znalci se ukládá vypracovat posudek písemně a současně elektronicky, včetně příslušné fotodokumentace, a to ve lhůtě 30 dní od doručení tohoto usnesení.

Na danou nemovitost byl již v minulosti vypracován znalecký posudek č. 4218/142/2010 Ing. Dagmar Leebové, Brandýs nad Labem, ze dne 9.8.2010. Znaleckým úkolem na základě informace o pracovníka Exekutorského úřadu Beroun pana Ondráčka je tedy provést ocenění nemovitostí na základě těchto podkladů, neboť předmětná nemovitost oproti roku 2010 doznala určitých změn, a to částečné zateplení fasády.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Valteřice 42 471 07 Žandov
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Žandov
Katastrální území:	Valteřice u Žandova
Počet obyvatel:	2 001

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.3.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- znalecký posudek č. 4218/142/2010 ze dne 9.8.2010 Ing. Dagmar Leebové, K. Tájka 1503/B, Brandýs nad Labem
- Usnesení o ustanovení znalce č.j. 015 EX 977/2009-94 ze dne 4.4.2013
- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Česká Lípa pro k.ú. Valteřice u Žandova, ze dne 21.3.2013, list vlastnictví č. 39
- skutečnosti zjištěné znalcem při vnější prohlídce nemovitosti dne 31.3.2013
- aktuální informace o prodejích obdobných nemovitostí v dané lokalitě získané z webových realitních serverů.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem nemovitostí dle výpisu z KN (LV č. 39 pro k.ú. Valteřice u Žandová, ze dne 21.3.2013) jsou SJM Václav Kučera a Marie Kučerová - id. 1/2 a Václav Kučera - id. 1/2, oba bytem Valteřice 42, 470 02 Žandov

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 42 při místní hlavní komunikaci č. 263 vedoucí z Kravař do Žandova. Předmětná nemovitost se nenachází přímo v obci Žandov, ale v její části Valteřice. Budova je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, odpadní vody svedeny do žumpy na pozemku.

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

Zjištění ceny obvyklé je prováděno obvykle variantní způsobem. V tomto případě jsou použity čtyři metody

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

V zákoně č. 151/97Sb. o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 používána porovnávací metoda, dle které na základě předem daných kritérií upravuje základní cenu za 1m³ obestavěného dané ve vyhlášce.

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 (znalci nebyl předložen žádný doklad či informace), 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

1.2. Příslušenství

1.2.1. Venkovní úpravy

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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 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:

Popis rodinného domu převzat ze znaleckého posudku Ing. Leebové, (číslo posudku 4218 142/2010 ze dne 27.8.2010)

Samostatně stojící rodinný dům o obdélníkovém půdorysu. V objektu je jedna bytová jednotka 3 + 1 + příslušenství. Dům má dvě nadzemní podlaží a zastřešení. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné (smíšené zdivo - cihla, kámen), krov dřevěný, střecha sedlová. Střešní krytina eternitové šablony, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, částečný keramický obklad v koupelně a kuchyni. Fasáda ve výši 2. NP zateplena (chybí finální povrchová úprava - viz foto v příloze tohoto posudku), v 1. NP fasáda vápenná, na většině plochy opadaná.

Stropy v 1. NP klenbové, ve 2. NP dřevěné trémové s podhledem. Schodiště betonové. Podlahy v 1. NP betonové. Ve 2. NP jsou podlahy dřevěné (dřevotřískové desky), laminátová plovoucí podlaha, koberce, keramická dlažba. Okna dřevěná Vstupní i vnitřní dveře plně dřevěné. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva. Ohřev vody v elektrickém bojleru.

Byt v patře je po rekonstrukci z roku 2004.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

v důsledku finanční a realitní krize se snížen koeficient prodejnosti K_p o 30 %

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0980

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7686

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
rodinný dům	1208	=	1 208,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	1 208,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 208,00 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	P	8,40	50	0,46	1,93
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	N	3,10	60	1,54	2,86
8. Fasádní omítky	S	3,10	40	1,00	1,24
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50	1,00	0,55
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	50	0,46	0,25
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7746

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,22	113	160	70,63	3,6869
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	13,48	113	150	75,33	10,1545
3. Stropy	P	7,90	50,00	0,46	1,82	2,52	113	150	75,33	1,8983
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,10	113	150	75,33	7,6083
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,70			60,00	2,8200
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,24			60,00	0,7440
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	4,01			70,00	2,8070
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	4,01	9	40	22,50	0,9023
8. Fasádní omítky	N	2,80	60,00	1,54	2,59	3,58	1	20	5,00	0,1790
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,18	9	40	22,50	0,7155
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,38	113	140	80,71	1,1138
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,42	9	30	30,00	1,3260
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,19			60,00	4,3140
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,04	9	30	30,00	0,9120
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50,00	1,00	0,50	0,69	9	30	30,00	0,2070
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,19	9	30	30,00	2,1570
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,94	9	50	18,00	1,0692
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,42	9	30	30,00	1,3260
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,63	9	20	45,00	1,1835
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,29	9	40	22,50	0,9653
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,69	9	30	30,00	0,2070
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,67	9	40	22,50	1,2758
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,41	9	40	22,50	0,0923
Opotřebení:										47,6647

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7746
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,7686

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	2 523,33
Plná cena:	1 208,00 m ³ * 2 523,33 Kč/m ³	=	3 048 182,64 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 47,6647 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 452 907,11 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena = 1 595 275,53 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Venkovní úpravy

Popis:

Mezi venkovní úpravy patří inženýrské přípojky, žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Seznam staveb:

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	1 595 275,53
Celkem:	1 595 275,53 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem: 1 595 275,53
* 0,0300

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 47 858,27Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

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:	-10 %	
Úprava cen:	-10 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:		-7 %
Úprava cen:		-7 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	-10% + -7% * (100 % + -10%)	-16,30 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:		
pozemek prakticky bez vlivu s ohledem na účel užití, resp uplatněna srážka 10% z důvodu situování při místní hlavní komunikaci		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,7686
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	42,42	1,00	2,1460	0,7686	-16,30	58,56
§ 28 odst. 4 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zast. pro skládky						
§ 28 odstavec 4	42,42	0,50	2,1460	0,7686	-16,30	29,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	45	1 120,00	58,56	65 587,20
§ 28 odstavec 4	zahrada	44	1 392,00	29,28	40 757,76
Stavební pozemky - celkem					106 344,96

Pozemek - zjištěná cena = **106 344,96 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1 595 275,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Venkovní úpravy

47 858,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 643 133,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

106 345,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

106 345,- Kč

Celkem

1 749 478,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení:

1 750 000,- Kč

b) Nákladová metoda

Cena pozemku stanovena dle skutečnosti. Vzhledem k velikosti pozemku a dané lokalitě se ceny pozemků pohybují ve výši 300Kč/m²

1.1. Hlavní stavby

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
rodinný dům	1208	=	1 208,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	1 208,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 208,00 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	P	8,40	50	0,46	1,93
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	N	3,10	60	1,54	2,86
8. Fasádní omítky	S	3,10	40	1,00	1,24
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50	1,00	0,55
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	50	0,46	0,25
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00

22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,46
Koeficient vybavení K_4 :					0,7746

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,22	113	160	70,63	3,6869
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	13,48	113	150	75,33	10,1545
3. Stropy	P	7,90	50,00	0,46	1,82	2,52	113	150	75,33	1,8983
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,10	113	150	75,33	7,6083
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,70			60,00	2,8200
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,24			60,00	0,7440
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	4,01			70,00	2,8070
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	4,01	9	40	22,50	0,9023
8. Fasádní omítky	N	2,80	60,00	1,54	2,59	3,58	1	20	5,00	0,1790
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,18	9	40	22,50	0,7155
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,38	113	140	80,71	1,1138
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,42	9	30	30,00	1,3260
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,19			60,00	4,3140
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,04	9	30	30,00	0,9120
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50,00	1,00	0,50	0,69	9	30	30,00	0,2070
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,19	9	30	30,00	2,1570
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,94	9	50	18,00	1,0692
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,42	9	30	30,00	1,3260
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,63	9	20	45,00	1,1835
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,29	9	40	22,50	0,9653
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,69	9	30	30,00	0,2070
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,67	9	40	22,50	1,2758
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,41	9	40	22,50	0,0923
Opotřebení:										47,6647

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7746
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 283,03
Plná cena: 1 208,00 m ³ * 3 283,03 Kč/m ³	=	3 965 900,24 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 47,6647 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	1 890 334,45 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena	=	2 075 565,79 Kč
------------------------------------	---	------------------------

Venkovní úpravy

Popis:

Mezi venkovní úpravy patří inženýrské přípojky, žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Seznam staveb:

Název stavby

Rodinný dům

Cena stavby

2 075 565,79

Celkem:

2 075 565,79 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:

2 075 565,79

* 0,0300

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= **62 266,97Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Popis:

V dané lokalitě se pozemky prodávají v průměru za 300Kč/m²

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	44	1 392,00	300,00	417 600,-
zastavěná plocha a nádvoří	45	1 120,00	300,00	336 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem				753 600,-

Pozemek - zjištěná cena

= **753 600,- Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Rodinný dům

= 2 075 565,79 Kč

Venkovní úpravy

= 62 266,97 Kč
753 600,- Kč

Nákladové ceny - celkem:

= **2 891 000,-Kč**

c) Výnosová metoda:

V dané lokalitě se rodinné domy v současné době téměř nepronajímají. Vzhledem k velikosti nemovitosti (předpokládané náklady na odpisy či údržbu), vzhledem k lokalitě (špatné pracovní příležitosti), vzhledem k současné finanční krizi, lze učinit závěr, že výnosová hodnota bude velice nízká, resp. i nulová.

d) Porovnávací hodnota:

Jako porovnávací nemovitosti byly vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „sreality“ 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.

Na základě výše uvedeného byly z nabídky realitního serveru vybrány prodávané nemovitosti v dané lokalitě, které jsou v současné době nabízeny realitními kancelářemi

Ve znaleckém posudku č. 4218/142/2010 znalkyně Ing. Leebové je v části výpočtu porovnávací metodou stanovena cena ve výši 1.000.000 milKč.

V příloze tohoto posudku jsou uvedeny tři aktuální nabídky realitních kanceláří k prodeji nemovitost v dané lokalitě. Požadované ceny se pohybují v rozmezí 1.200.000 Kč - 1.390.000Kč. Jedná se o ceny včetně provize realitní kanceláře.

Navíc dle zkušenosti znalce je nutno ceny požadované prodávajícími částečně ponížít, neboť v naprosté většině případů výsledná konečná smluvní cena mezi prodávajícím a kupujícím bývá nižší. V průměru lze připustit hodnotu 10%.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že cena oceňované nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je stále 1.000.000Kč. Oproti roku 2010 dnešní ceny nemovitosti poklesly, na druhou stranu je nutno vzít v úvahu, že předmětná oceňovaná nemovitost byla zhodnocena, a to částečným zateplením.

C. Celková rekapitulace:

1)	Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí:	1.750.000Kč
2)	Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí:	2.891.000Kč
3)	Hodnota nemovitosti výnosovou metodou činí:	0Kč
4)	Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí:	1.000.000Kč

Cena obvyklá celé oceňované nemovitosti ke dni ocenění činí vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, zkušenosti z realitního trhu 1.000.000,-Kč (slovy jedenmilion Kč)

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, či ve špatném technickém stavu. Dobrou vypovídací schopnost má u objektů komerčních. Čtvrtá 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) Zpracovatel 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 objednatelem je pravé, platné, správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné.
- 2) 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.
- 3) Na základě výše uvedeného výpočtu byla stanovena hodnota celé nemovitosti Znaleckým úkolem bylo stanovení id. 1/2 budovy č.p. 42, pozemků parc.č. 44 a 45, včetně příslušenství. Id. 1/2 nemovitosti č.p. 42 (včetně pozemků parc.č. 44, 45) činí **400.000Kč**

Pozn. Je třeba upozornit, že id. 1/2 nemovitosti (vypočtena jako matematický podíl z celkové ceny nemovitosti) je jiná než id. 1/2 "tržní" ceny nemovitosti. Podílové spoluvlastnictví u nemovitosti je vždy rizikové, zpravidla sebou přináší problémy, proto je cena „tržní“ cena ideální spoluvlastnického podílu nižší, než by odpovídalo podílu čistě matematickému.

4) Znalci nejsou známa žádná práva či závady (vyjma v textu uvedených některých technických nedostatků na nemovitosti či zástavní práva, jak jsou uvedena na LV), které by byly s nemovitostí spojené. Znalci nebyl předložen žádný doklad o tom, že by nemovitost byla pronajmuta.

Jedinou vadou, dalo-li by se to tak nazvat, je skutečnost, že předmětem případné dražby je pouze id. 1/2 z nemovitosti č.p. 42. Potenciální vydražitel se tak nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, ale pouze jejím ideální spoluvlastníkem.

5) Vyčíslit samostatně hodnotu spoluvlastnických podílů u jednotlivých pozemků parc.č. 44 a 45 a budovy č.p. 42 lze pouze hypoteticky, nikoliv však „tržně“, neboť výše uvedené nemovitosti tvoří jednotný funkční celek, jsou určeny k tomu, aby byly společně užívány a proto jejich případný prodej (navíc ještě id. spoluvlastnický podíl) je téměř vyloučen.

Z výše uvedeného, aby bylo splněné zadání znaleckého posudku, tedy tedy formálně provedeno rozdělení hodnot jednotlivých nemovitostí, a to následovně:

- **spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 z pozemku parc.č. 44 činí 150.000Kč**
- **spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 z pozemku parc.č. 45 činí 120.000Kč**
- **spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 z budovy č.p. 42 činí 130.000Kč**

V Praze 12.4.2013

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

E. 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. 2918 71/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 75/2013.