

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4134 239/2017

o ceně id. 1/4 pozemku parc.č. st. 108/5, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 96, včetně všech součástí, příslušenství, vše v obci Nové Hradky, části obce Údolí, k.ú. Údolí u Nových Hradů, okr. České Budějovice

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31 2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Beroun, sp.zn. 015 EX 4369/2013

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a dle obecné metodiky pro stanovení ceny obvyklé (tržní), podle stavu ke dni 30.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 15.12.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to id. 1/4 pozemku parc.č. st. 108/5, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 96, včetně všech součástí, příslušenství, vše v obci Nové Hrady, části obce Údolí, k.ú. Údolí u Nových Hradů, okr. České Budějovice.

Doplňujícím znaleckým úkolem je označit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Údoli 96 373 33 Nové Hrady
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Nové Hrady
Katastrální území:	Údolí u Nových Hradů
Počet obyvatel:	2 551

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.11.2017 za přítomnosti povinný se místního šetření i přes výzvu zaslou mu Exekutorským úřadem v Berouně nezúčastnil.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce vyhotovené Exekutorským úřadem v Berouně, ze dne 27.10.2017, č.j. 015 EX 4369/2013-43
- informační výpis z katastru nemovitosti o pozemku parc.č.st. 108/5 v k.ú. Údolí u Nových Hradů
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- kupní smlouvy (první stránky s předmětem prodeje a kupní částkou) získané z archivu katastrálního úřadu, které se týkaly prodejů nemovitostí v dané lokalitě
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- aktuální nabídky realitních kanceláří o prodeji nemovitostí v dané lokalitě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby:	Invest Bohemia Global s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 288 02 Nymburk, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Jan Lid'ák, Přesecka 50, 379 01 Třeboň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Pavel Svoboda, č. p. 125, 382 82 Benešov nad Černou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Zdena Zemanová, č. p. 255, 373 31 Olešnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Vlastníci pozemku:	Invest Bohemia Global s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 288 02 Nymburk, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Jan Lid'ák, Přesecka 50, 379 01 Třeboň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Pavel Svoboda, č. p. 125, 382 82 Benešov nad Černou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Zdena Zemanová, č. p. 255, 373 31 Olešnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je vypracován na základě předložených podkladů. Prohlídka znalci nebyla umožněna, povinný se místního šetření, i přes výzvu zaslánou mu Exekutorským úřadem Beroun, nezúčastnil

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je menší rodinný dům, levá polovina dvojdomu (při pohledu z přístupové komunikace). Přístupová komunikace zpevněná. Pozemek má přibližně tvar písmene „L”. V pravé přední části pozemku situován vlastní rodinný dům, v levé části byly v minulosti pravděpodobně postaveny kolny či vedlejší stavby, z nichž dnes zbylo jen torzo obvodových zdí.

Základy domu budou bez funkční hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce přízemí kamenné, event. v části by mohly být i cihlové, štíty domu cihlové. Střeška sedlová, střešní krytina tašková. Okna dřevěná deštěná.

Vnitřní prohlídka nebyla znalci umožněna, dispoziční řešení není znalci známo. Lze vyslovit předpoklad, že v domě budou 2 až 3 obytné místnosti. Zda dům obsahuje i sociální zázemí, není znalci známo. Dům je napojitelný na elektrický proud (na fasádě umístěna rozvodná skříň SP), zda je proveden vnitřní elektrorozvod, či zda je v současné době elektro odpojeno, není znalci známo. Při hranici pozemku postaven pilíř pro plynměř. Pravděpodobně plyn do domu zaveden není.

Dle vizuální vnější prohlídky lze vyslovit předpoklad, že dům není v současné době obýván. Technický stav je velmi zhoršený, údržba nedostatečná, dům je před celkovou modernizací či rekonstrukcí.

Obestavěný prostor rodinného domu cca 500 m³: (poznámka: vnitřní prohlídka nebyla znalci umožněna, rozměry domu stanoveny odměřením (uliční část) či odhadem (boční část), přibližné půdorysné rozměry domu: 11,7 m x 8,5 m. Stáří domu stanoveno na základě odborného odhadu na 100 let, ale je pravděpodobné, že dům může být i starší.

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

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

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

V zákoně č. 151/1997Sb. 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 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 se na základě předem daných kritérií upravuje základní cena za 1m³ obestavěného prostoru uvedená v cenové vyhlášce.

b) Nákladový způsob ocenění

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

c) Porovnávací hodnota:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří, archivu katastrálního úřadu, 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 a je pak třeba příslušné ceny eventuálně upravit přepočítávacími koeficienty.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Pozemek

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 166,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 749,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nevhodný tvar pozemku, neudržovaný pozemek	I	-0,10

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,877}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,877}$$

1. Rodinný dům

Pro účely ocenění administrativní metodou vysloven předpoklad, že objekt napojen na elektrický proud a obecní vodovod, vytápění lokální kamny na tuhá paliva (či žádné vytápění), hygienické příslušenství částečné (pouze WC), vybavení původní či velmi staré. Podlahy podstandardní (např. prkna či beton), keramické obklady chybí, není ohřev vody. Objekt je ve špatném technickém stavu, objekt je před celkovou modernizací a rekonstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 034,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

rodinný dům: = 99,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
rodinný dům:	99,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

rodinný dům: = 500,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **500,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 99,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 99,00 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,285}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 0,860$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,034,- \text{ Kč/m}^3 * 0,285 = 579,69 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 500,00 \text{ m}^3 * 579,69 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 0,860 = 254\,252,03 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 254 252,03 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 0,860$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Vlivy snižující cenu - nevhodný tvar pozemku, pozemek při místní hlavní komunikaci, na pozemku rozpadlé původní vedlejší stavby (kolny), při východní straně domu těsně postaven jiný objekt rodinného domu	I	-0,10

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,900 * 0,860 = 0,789$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	749,-	0,789		590,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 108/5	276,00	590,96	163 104,96
Stavební pozemek - celkem			276,00		163 104,96
Pozemek - zjištěná cena				=	163 104,96 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	254 252,- Kč
2. Pozemek	163 105,- Kč

Výsledná cena - celkem: **417 357,- Kč**

b) Nákladový způsob ocenění

Tato metoda spočívá ve stanovení nákladů na výstavbu rodinného domu (po odpočtu odpovídajícího opotřebení) a nákladů na pořízení pozemku (tržní ceny pozemku v dané lokalitě).

V příloze tohoto posudku je informace z katastrálního úřadu nazvaná „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí“. V této informaci je devět pozemků v k.ú. Nové Hrady s uvedením parcelních čísel a kupní částkou.

Tabulka č. 1

	parc.číslo pozemku	kupní cena (Kč)	rok prodeje / koef. přepočtu na CÚ 2017	výměra pozemku (m ²)	cena za 1m ² pozemku
1	863/20	456.775	2016 / 1,1	755	666
2	863/23	641.905	2016 / 1,1	1.061	666
3	863/24	591.690	2017 / 1,0	978	605
4	863/51	546.315	2016 / 1,1	903	666
5	863/52	479.160	2017 / 1,0	792	605
6	863/53	469.480	2017 / 1,0	776	605
7	863/54	493.710	2016 / 1,1	859	632
8	863/55	659.813	2016 / 1,1	1.148	632
9	863/57	723.580	2017 / 1,0	1.196	605

V příloze tohoto posudku jsou dále uvedeny dvě aktuální internetové nabídky realitních kanceláří k prodeji stavebních pozemků v obci Nové Hrady. Inzerované ceny jsou 524 Kč/m², resp. 654 Kč/m².

S ohledem na výše uvedené je stanovena aktuální cena obvyklá běžných stavebních pozemků v obci Nové Hrady ve výši 600 Kč/m².

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
rodinný dům	500		500,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	500,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		500,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
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	C	0,90	100	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	C	2,30	100	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	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
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	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00

21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					58,17
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5817

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5817
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 881,32
Plná cena: 500,00 m ³ * 2 881,32 Kč/m ³	=	1 440 660,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 76,9 % / 100)	*	0,231
Rodinný dům - zjištěná cena	=	332 792,46 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 108/5	276,00	600,00	165 600,-
celkem		276,00		165 600,-
Pozemek - cena celkem:			=	165 600,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	332 792,46 Kč
Pozemek		165 600,--Kč
Nákladové ceny - celkem	=	498.392,--Kč

c) Porovnávací hodnota:

Podle zákona č. 151/1997Sb., 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 či archivu katastrálního úřadu.

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 provizi pro realitní kancelář za zprostředkování.

V tabulce č. 2 je přehled porovnávaných nemovitostí, informace byly čerpany ze dvou zdrojů. Jednak z archivu katastrálního úřadu (kupní smlouvy) a dále z aktuální realitní inzerce (internetové nabídky realitních kanceláří).

Výsledkem v posledním sloupci je pak cena za 1m² porovnávaných nemovitostí vztažená k nemovitosti oceňované.

Tabulka č. 2

	č.p.	cena - kupní či inzerovaná (Kč)	plocha pozemku (m ²)	užitná plocha (m ²)	rok prodeje (nabídky) / koef. úpravy na CÚ 2017	koef. tech. stavu	cena za 1m ² užitné plochy domu (Kč/m ²)
1	53	1.499.000	451	130	2017 / 1,0	0,7	6.614
2	85	320.000	716				cena pozemku
3	110	1.550.000	522	90	2017 / 1,0	0,4	5.497
4	117	1.550.000	422	160	2017 / 1,0	0,8	6.484
5	229	1.700.000	559	70	2016 / 1,1	0,7	15.011
6	inz	2.600.000	210	210	2017 / 0,85	0,7	6.772
7	inz.	1.670.000	988	133	2017 / 0,85	0,7	4.819
8	inz.	1.500.000	2.200	300	2017 / 0,85	0,7	1.666
9	inz.	1.400.000	924	100	2017 / 0,85	0,7	5.031

Poznámky:

U nemovitostí, které byly prodány v roce 2016 (týká se položky ad 5) je proveden přepočítání kupní ceny na cenovou úroveň roku 2017, vysloven předpoklad navýšení této ceny o 10 %

U porovnávaných nemovitostí na základě inzerce se jedná o ceny poptávané (navíc i obsahující provizi realitní kanceláře za zprostředkování). Zpravidla kupní cena oproti ceně inzerované poklesne v průměru o 15 % (koef. 0,85)

Cena pozemků je u porovnávaných nemovitostí stanovena ve výši 600 Kč/m², vyjma nemovitosti ad 6). Vzhledem k malé výměře pozemku a vzhledem ke skutečnosti, že nemovitost se nachází v historické části města, je stanovena cena pozemku u této porovnávané nemovitosti ve výši 1.000 Kč/m².

U nemovitosti ad 8) vzhledem k velikosti pozemku je stanovena cena za 1m² pozemku ve výši 300 Kč/m²

V posledním sloupci tabulky č. 2 jsou uvedeny výsledky, tedy ceny za 1m² užitné plochy porovnávaných nemovitostí vztažených k nemovitosti oceňované. U položky ad 2) se kupní cena de facto rovná pouze ceně pozemku, z dalšího porovnání je proto tato nemovitost vyloučena.

Z celkového přehledu jsou pak dále vyloučeny nemovitosti s nejvyšší cenou (ad 5) a s cenou nejnižší (ad 8). Z ostatních výsledků je pak stanoven průměr:

Průměrná cena: $1/6 * (6.614 + 5.497 + 6.484 + 6.772 + 4.819 + 5.031) \text{ Kč/m}^2 = 5.870 \text{ Kč/m}^2$

Předpokládaná užitná plocha oceňovaného domu: 80 m^2

Výměra pozemku: 276 m^2

Cena za 1 m^2 pozemku: 600 Kč/m^2

Hodnota nemovitost stanovená porovnávací metodou: $276 \text{ m}^2 * 600 \text{ Kč/m}^2 + 80 \text{ m}^2 * 5.870 \text{ Kč/m}^2$
= **635.200 Kč**

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

cena nemovitosti jako celku

- | | | |
|----|---|------------|
| 1) | Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: | 417.000 Kč |
| 2) | Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí: | 498.000 Kč |
| 3) | Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí: | 635.000 Kč |

Specifika oceňované nemovitosti:

Pozemek má nevhodný tvar, nemovitost je situovaná při místní hlavní komunikaci, na pozemku (dvoře) původní rozpadlé vedlejší stavby (kolny), zvýšené náklady na odvoz suti, pozemek velmi neudržovaný.

Cena obvyklá oceňované nemovitosti (jako celku) ke dni ocenění je stanovena vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu ve výši **500.000,--Kč** (slovy: pětsettisíc Kč)

Znaleckým úkolem však má být ocenění id. 1/4 nemovitostí na LV č. 296 pro k.ú. Údolí u Nových Hradů.

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na nemovitostech vedených na LV č. 296 pro k.ú. Údolí u Nových Hradů (rodinný dům č.p. 96 a pozemek parc.č. st. 108/5) je stanovena ve výši 75.000,--Kč (slovy: sedmdesátpěttisíc Kč)

Odůvodnění:

Pokud je předmětem ocenění (prodeje, dražby) spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními vlastníky. Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat.

V daném případě je tato skutečnost umocněna o to více, že nemovitost má čtyři podílové spoluvlastníky a jedná se o nemovitost, kterou nelze reálně rozdělit či užívat dle spoluvlastnických podílů.

Nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu.

Cena obvyklá oceňované nemovitosti jako celku byla stanovena ve výši 500.000,-Kč. „Matematický“ podíl ve výši id. 1/4 činí 125.000 Kč. „Tržní podíl“ je však výrazně menší. Dle zkušeností znalce, pokud má nemovitost více spoluvlastníků a předmětem ocenění je navíc menšinový podíl (což je i tento oceňovaný případ), pak se „tržní“ podíl dle zkušenosti znalce pohybuje ve výši 70 - 50 % z „matematického podílu“ . V daném případě, číselně vyjádřeno se jedná o ceny v rozmezí 62.500,-Kč - 87.500,-Kč.

S ohledem na výše uvedené byla však cena „ tržního“ podílu stanovena ve výši 60 %, tedy v částce 75.000 Kč

D. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity tři na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou). Druhá metoda je metoda nákladová. Třetí porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce přibližuje.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti. Povinný byl o termínu místního šetření písemně informován, přesto se místního šetření nezúčastnil
- 2) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 3) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě a z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu.. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 4) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že na nemovitosti byla zahájena exekuce, byl vydán exekuční příkaz k prodeji, na nemovitosti vážne zástavní právo exekutorské. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.

5) Znalec dále odkazuje na ust. § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*” Na podrobnější informace v této věci znalec odkazuje na dražební vyhlášku.

6) Znalci nejsou známy žádné skutečnosti o tom, že by oceňovaná nemovitost byla pronajmuta třetí osobě.

V Praze 15.12.2017

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.7

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. 4134 239/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 186/2017.