

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3990 96/2017

o ceně rodinného domu č.p. 46 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 260, 261 a 507/6, vše v obci Zahořany, k.ú. Zahořany u Mníšku pod Brdy, okr. Praha - západ

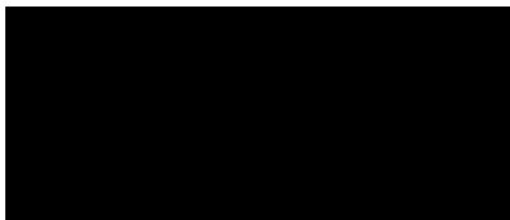
Objednavatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem v Berouně pod sp.zn. 015 EX 1057/2013

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 zjištění ceny obvyklé., podle stavu ke dni 27.4.2017 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 16 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je aktualizovat znalecký posudek č. 3199 96/2014 ze dne 20.5.2014, kterým byly oceněny nemovitosti věci ve vlastnictví povinného, a to

- pozemek pac.č. 260, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 46
- pozemek parc.č. 261
- pozemek parc.č. 507/8

vše v obci Zahořany, k.ú. Zahořany u Mníšku pod Brdy, okr. Praha - západ

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Zahořany 46 252 10 okr. Praha - západ
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Zahořany
Katastrální území:	Zahořany u Mníšku pod Brdy
Počet obyvatel:	287

3. Prohlídka a zaměření

Vnější prohlídka byla provedena dne 27.4.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha - západ, list vlastnictví č. 2857 pro k.ú. Zahořany u Mníšku pod Brdy
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- aktuální informace o prodejích obdobných nemovitostí v dané lokalitě získané z webových stránek realitních kanceláří
- údaje o dosažených cenách pozemků nemovitostí získané z archivu katastrálního úřadu
- kopie tří kupních smluv o prodeji rodinných domů v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- výpis z technologického centra Ministerstva vnitra ČR ze dne 2.5.2017

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:

Vlastník pozemku:



6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, v archivu stavebního úřadu nenalezena. V archivu pouze dílčí dokumenty k přístavbě kolny a částečné modernizaci v osmdesátých letech.

Prohlídka nemovitosti nebyla znalci umožněna, místního šetření se povinný nezúčastnil, přestože o termínu místního šetření byl soudním exekutorem písemně vyrozuměn.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům Č.P. 46 na okraji obce Zahořany, okr. Praha - západ. Přístupová cesta zpevněná, dům je pravděpodobně napojen pouze na elektrický proud, obecní vodovod, event. kanalizaci. Pozemek je oplocený, rovinatý, na pozemku skleník, altán, garáž a pravděpodobně kolny. Zahrada udržovaná s ovocnými i okrasnými stromy.

8. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní)

Použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je standardně 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 oblíbenosti.

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 cena 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. 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, z archivu katastrálního úřadu či 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. 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 = **2 439,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00

O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) IV 0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 952,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,919}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,947}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,947}$$

1. Rodinný dům

Vnitřní prohlídka domu nebyla znalci umožněna, proto níže popis je pouze informativní.

Volně stojící, pravděpodobně z části podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Svislé konstrukce zděné, krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. okna dřevěná špaletová, fasáda břizolitová.

Vybavení domu standardní, předpoklad keramické obklady v koupelně, na podlaze dlažba.

Dispoziční řešení: pravděpodobně v přízemí tři místnosti (z toho jedna kuchyň) + příslušenství, zimní zahrada v podkroví mohou být pravděpodobně dvě místnosti. Jaké topení v domě nebylo zjištěno.

Z částečné dokumentace na stavebním úřadu bylo zjištěno, že

- v roce 1972 provedena koupelna a vyměněna okna
- garáž z roku 1957
- přístavba v roce 1980 a pak 1994
- plot z roku 1981
- přístavba kolny v roce 1984

Dům byl pravděpodobně postaven v roce 1956

Odhad obestavěného prostoru: 450m³ (přibližné půdorysné rozměry domu: 8,0m * 7,3m)

Při pohledu z ulice se jeví, že dům je v uspokojivém technickém stavu, s průběžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	6 077,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	70,00 m ²
podkroví:	=	60,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	70,00 m ²	2,80 m
podkroví:	60,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	450,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	450,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	70,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	130,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,86	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,695 = \mathbf{0,626}$$

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,919}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 6\,077,- \text{ Kč/m}^3 * 0,626 = 3\,804,20 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 450,00 \text{ m}^3 * 3\,804,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,919 = 1\,620\,423,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,620\,423,72 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,919}$$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Bez dalších vlivů - bez vlivu	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,919 = \mathbf{0,947}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	952,-	0,947		901,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	260	334,00	901,54	301 114,36
§ 4 odst. 1	zahrada	261	893,00	901,54	805 075,22
§ 4 odst. 1	orná půda	1204	1 204,00	901,54	1 085 454,16
Stavební pozemky - celkem			2 431,00	2 191 643,74	
Pozemek - zjištěná cena				=	2 191 643,74 Kč

rekapitulace

1. Rodinný dům	1 620 423,70 Kč
2. Pozemek	2 191 643,70 Kč
celkem:	3 812 067,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 812 067,40 Kč**

b) Nákladový způsob ocenění

V původním posudku z roku 2014 byla cena pozemku v dané lokalitě stanovena ve výši 1.400 Kč/m². V současné době jsou ceny nemovitostí vyšší (realitní krize pominula a díky nízkým úrokům banky jsou ceny nemovitostí v podstatně na historických maximech).

V příloze tohoto posudku je uvedeno pět aktuálních internetových nabídek k prodeji pozemků v dané lokalitě a také cenové údaje o třech pozemcích, které se v roce 2016 v obci Zahořany prodaly.

Cenové údaje (cenové nabídky) jsou sestaveny do níže uvedené přehledné tabulky

	číslo pozemku	výměra pozemku	cena pozemku	zdroj info	rok	koef. růstu cen	cena za 1m ² pozemku
1	316, 317/2, 318	1.345 m ²	2.198.558 Kč	KN 1,0	2016	1,1	1.798 Kč/m ²
2	494/13	1.362 m ²	2.179.200 Kč	KN 1,0	2016	1,1	1.760 Kč/m ²
3	510/75	1.310 m ²	2.017.400 Kč	KN 1,0	2016	1,1	1.694 Kč/m ²
4		1.365 m ²	2.579.850 Kč	int. 0,85	2017	1,0	1.607 Kč/m ²
5		1.323 m ²	2.500.470 Kč	int. 0,85	2017	1,0	1.607 Kč/m ²
6		1.046 m ²	2.395.340 Kč	int. 0,85	2017	1,0	1.947 Kč/m ²
7		800 m ²	1.950.000 Kč	int. 0,85	2017	1,0	2.075 Kč/m ²
8		1.087 m ²	1.850.000 Kč	int. 0,85	2017	1,0	1.447 Kč/m ²

Pozn. Pod položkami ad 1) - ad3) jsou cenové údaje získané z katastru nemovitosti, položky ad 4) - ad 8) jsou internetové nabídky. Zdroj informace: 1,0 u kupních smluv, 0,85 u internetových nabídek - předpokládá se pokles inzerované ceny o 15%

Koef. růstu cen zohledňuje skutečnost, že kupní smlouvy byly uzavřeny v roce 2016, ocenění se provádí v roce 2017, předpoklad cenového nárůstu o 10 %

Z výše uvedených osmi porovnávaných nemovitostí vyloučeny nemovitosti s nejnižší a nejvyšší cenou a z ostatních proveden průměr: $1/6 * (1.798 + 1.760 + 1.694 + 1.607 + 1.607 + 1.947) = 1.736 \text{ Kč/m}^2$

Cena obvyklá pozemků v daném místě a čase je stanovena ve výši 1.800 Kč/m²

Vzhledem k velikosti oceňovaného pozemku (2.431 m²) je cena oceňovaného pozemku ponížena o 20 %, a to přesně v souladu se zásadou, že cena za 1m² pozemku klesá s jeho rostoucí výměrou.

Ve výpočtu nákladovým způsobem proto počítáno s cenou pozemku ve výši $0,8 * 1.800 \text{ Kč/m}^2 = 1.440 \text{ Kč/m}^2$

Ve výpočtu nákladovým způsobem počítáno pouze s objektem rodinného domu a pozemku. Jak uvedeno výše, znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, nebylo možno změřit rozměry dalších objektů (např. venkovních úprav, garáže, vedlejších staveb), proto nemá smysl s nimi ve výpočtu i počítat. Tyto objekty se na celkové hodnotě nemovitosti podílejí minimální měrou.

Ocenění 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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
rodinný dům	450	=	450,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rodinný dům	NP	450,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		450,00 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	S	8,20	100	1,00	8,20
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	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
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	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
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					90,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkrovní (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 007,63
Plná cena: 450,00 m ³ * 4 007,63 Kč/m ³	=	1 803 433,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 120 = 50,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,8 % / 100)	* 0,492

Rodinný dům - zjištěná cena	=	887 289,28 Kč
------------------------------------	---	----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Rodinný dům	=	887 289,28 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	887 289,28 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	260	334,00	1 440,00	480 960,-
zahrada	261	893,00	1 400,00	1 250 200,-
orná půda	1204	1 204,00	1 440,00	1 733 760,-
Ostatní stavební pozemky - celkem		2 431,00		3 464 920,-

Pozemek - zjištěná cena	= 3 464 920,- Kč
--------------------------------	------------------

Hodnota nákladovým způsobem

1) Rodinný dům:	887.000 Kč
2) Pozemek	3.465.000 Kč

celkem: **4.352.000 Kč**

c) Výnosová metoda:

V dané lokalitě se rodinné domy, ale také byty pronajímají naprosto výjimečně. S ohledem na to, že nebyla provedena vnitřní prohlídka nemovitosti, nebyl zjištěn technický stav a vybavení, nelze určit předpokládanou výši pronájmu. Dle zkušenosti znalce však nemovitosti situované dále od Prahy jsou spíše obtížně pronajmutelné, a pokud se je podaří pronajmout, tak za nižší cenu. Vzhledem k nákladům na údržbu, odpisy atd u nemovitosti, v naprosté většině případů pak výnosová hodnota vychází buď nulová nebo velice nízká. Tak to bude s největší pravděpodobností i v tomto případě, proto je výnosová hodnota stanovena jako 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 a dále tři nemovitosti, které se v roce 2016, 2017 v obci Zahořany prodaly.

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 prodeje. O těchto cenách se lze dozvědět např. z realitních kanceláří, příp. z internetu nebo přímo z kupních smluv získaných např. z archivu katastrálního úřadu

V příloze tohoto posudku jsou uvedeny dvě aktuální internetové nabídky k prodeji domů v dané lokalitě (Nová Ves pod Pleší a Rymaně) a tři kupní smlouvy z let 2016, 2017 o prodeji domů v Zahořanech, resp. Čisovicích (pozn. rodinný dům Čisovice je ve vzdálenosti cca 200 m od zástavby Zahořany).

	kupní cena	výměra pozemku	cena nem. bez pozemku	zdroj info / koef	koef. růstu cen	užitná plocha RD	tech. stav / koef tech. stavu	cena za 1m ² obytné plochy
1	1.500.000 Kč	707 m ²	227.400 Kč	KÚ	1,0	1,1	70 m ² před reko 1,5	5.360 Kč/m ²
2	5.300.000 Kč	1.319 m ²	2.925.800 Kč	KÚ	1,0	1,0	150 m ² novostavba 0,6	11.703 Kč/m ²
3	3.100.000 Kč	1.784 m ² / 0,8	531.040 Kč	KÚ	1,0	1,1	150 m ² před reko 1,5	5.841 Kč/m ²
4	2.500.000 Kč	966 m ²	761.200 Kč	internet	0,85	1,0	104 m ² dobrý 1,0	6.221 Kč/m ²
5	7.490.000 Kč	877 m ²	5.911.400 Kč	internet	0,85	1,0	200 m ² novostavba 0,6	15.074 Kč/m ²

Průměrná cena z cen porovnávaných nemovitostí? $1/5 * (5.360 + 11.703 + 5.841 + 6.221 + 15.074) = 8.840 \text{ Kč/m}^2$

Výměra oceňovaných pozemků: 2431m²

Cena za pozemek 1.800Kč/m²

Přepokládaná užitná plocha: 90m²

Hodnota oceňované nemovitosti: $2431 \text{ m}^2 * 0,8 * 1800 \text{ Kč/m}^2 + 90 \text{ m}^2 * 8.840 \text{ Kč/m}^2 =$
4.296.000Kč

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1) | Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: | 3.812.000Kč |
| 2) | Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí: | 4.352.000Kč |
| 3) | Hodnota nemovitosti výnosovou metodou činí: | 0Kč |
| 4) | Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí: | 4.296.000Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, zkušenosti z realitního trhu činí **4.300.000,--Kč**
(slovy čtyřmilionytřístatisíc Kč)

Poznámka:

Na oceňované nemovitosti vázlo v roce 2014 (kdy bylo provedeno první ocenění předmětné nemovitosti pro účely exekučního řízení) dle katastru nemovitostí věcné břemeno užívání, a to ve prospěch paní Věry Moravcové (r.č. 255515/118) a pana Jaroslava Moravce (r.č. 221212/041).

Pan Jaroslav Moravec zemřel dne 23.11.2010. Toto věcné břemeno ze zákona tedy zaniklo.

Paní Věra Moravcová zemřela dne 4.12.2016 (viz výpis z centrálního registru, který je v příloze tohoto posudku), věcné břemeno taktéž již tedy ze zákona zaniklo.

D. ZÁVĚR:

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 46 a tři pozemky, přičemž dva pozemky (parc.č. 260 a 261) tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p. 46. Pozemek parc.č. 507/6 navazuje na pozemek parc.č. 261 při východní straně, oba pozemky jsou v současné době odděleny plotem.

Co je ale důležité, že pozemek parc.č. 507/6 je dle územního plánu obce veden jako pozemek určený k zastavění (nizkopodlažní bydlení venkovského typu). Obdobně je tento pozemek zařazen i do nového územního plánu obce. Pozemek by tedy měl být samostatně zastavitelný i prodejný. Limitujícím faktorem by teoreticky mohlo být pouze omezení o minimální výměře stavebního pozemku v dané obci. Náhledem do katastrální mapy znalec zjistil, že nová výstavba v obci je realizována nejčastěji na pozemcích o výměře 1.100m² - 1.300m² ale i pozemcích menších.

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) se obvyklé používají čtyři na sobě nezávislé metody. První metoda porovnávací dle cenového předpisu, druhá posuzuje nemovitost z hlediska stavebních nákladů a nákladů na pořízení pozemků, třetí výnosová posuzuje nemovitost čistě z ekonomického hlediska, tedy za kolik by byla nemovitost pronajmutelná. Poslední metoda dává dobré výsledky, neboť reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklé se hodnotě nemovitosti zjištěné porovnávací metodou zpravidla nejvíce blíží.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

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

Pro výše zjištěnou cenu dále platí další obecné předpoklady a omezující podmínky:

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku předložené klientem je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

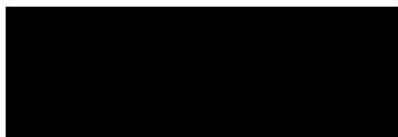
Výsledná cena obvyklá stanovena v tomto odhadu je platná ze předpokladu, že by nemovitost v případě prodeje byla ihned uvolněna bez dalších výdajů na vyprázdnění či vyklizení objektu.

Znalci nejsou známy žádné skutečnosti ohledně toho, zda je nemovitost pronajmuta, tedy zda existují nějaké nájemní smlouvy.

Dle výpisu z katastru nemovitosti byla na nemovitost zahájena exekuce a podán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Exekuční příkazy neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst.1 zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

Dle výpisu z KN na nemovitosti vázne také zástavní právo smluvní, a zástavní právo exekutorské. Po provedení exekuce toto zástavní právo bude vypořádáno a následně na nemovitosti zrušeno. Znalec proto odkazuje na dražební vyhlášku, kde budou podmínky prodeje podrobně popsány.

V Praze 7.5.2017



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3990 96/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtování, č. 70/2017.