

Znalecký posudek č. 3853/93/15 Š

O ceně spoluvlastnického podílu 1/4 rodinného domu č.p. 57, parc.č. St.67/2,
ul. Havířská I, v k.ú a obci Motyčín, obec Kladno.

Postup při zpracování posudku :

Byla provedena prohlídka RD s tím, že sklep nebyl zpřístupněn. Rozměry sklepa jsem převzala z informace od paní Krejné.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Kladno
JUDr. Jana Škofová
Petra Bezručů 1416
272 01 Kladno
IČ: 41948777
vystavil: Tomáš Komárek

Telefon: 312664522

Účel posudku:

stanovit cenu nemovitostí uvedených v pravomocném
exekučním příkazu č.j. 088EX 790/09-8, jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s
nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí
některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění
vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 14. 10. 2015 posudek vypracovala:

Ing. Věra Šilhavá
Benešovská 3157
272 01 Kladno

Mob.602209515

Posudek obsahuje 12 stran textu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kladně, 16. 10. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Nemovitostí zapsaných na LV č. 241, vše pro obec a k.ú Cvrčovice a to 1/4 spoluvlastnického podílu :

Pozemku parc.č. St.67/2 o výměře 355 m², zastavěná plocha a nádvoří

Stavby : č.p.57, rodinný dům.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 10. 2015 za přítomnosti : paní Lenky Krejné

3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN Katastrálního úřadu Kladno , vypracovaný dne 14.9.2015 z LV 241 pro katastrální území Cvrčovice ,

- snímek pozemkové mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti,
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Krejná Lenka, Havířská I 67, 273 41 Cvrčovice	1/4
Pasauerová Taťána, č.p.74, 38481Lčovice	1/4
Semseicová Marcela, č.p.100, 38431Bohumilice	1/4
Ševčík Milan, Havířská ulice I 67, 27341	1/4

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace není , skutečnosti zjištěné a zaměřené na místě.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se rodinný dům řadový koncový situovaný v zástavbě stávajících rodinných domů, přístupný po nezpevněné komunikaci s možností napojení na veř. el. síť, vodovod, kanalizaci, plynovod. U domu jsou smíšené porosty. Dům je neudržovaný, s podstandardním vybavením, před kompletní rekonstrukcí. Sklep nebyl přístupný.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům č.p 57
 - 2) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,919$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům č.p 57

Jedná se o rodinný dům přízemní zčásti podsklepený , řadový koncový, postavený v roce 1910. Střecha jesedlová s taškovou krytinou , se žlaby a svody , bez bleskosvodu. Obvodové zdivo je v tl. 50 cm. Vnější fasáda je hladká vnitřní omítky jsou hladké. Okna jsou zdvojená, dveře jsou náplňové. Podlahy jsou betonové, prkenné a z cementové dlažby.. El. instalace je světelná . Proveden rozvod studené vody. Topení je lokální na tuhá paliva . V kuchyni nejsou kamna pouze v pokoji el. vaříč, koupelna není . WC je splachovací

Výčet místností :

podzemní podl. sklep

přízemí : chodba s kuchyň .koutem, 3 pokoje, WC,

Technický stav :

Objekt je před kompletní rekonstrukcí, střecha prosvítá, omítky opadávají, nátěry oprýskané, zdivo vlhké , rozvody el. a ZT, okna , zařizovací předměty nutné vyměnit.

2) Trvalé porosty

b) Pozemky

1) Pozemky

Jedná se o pozemek v rovinném terénu, přístupný po nezpevněné komunikaci s napojením na veř. el. síť, vodovod, kanalizaci, plynovod.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 199/2014 Sb.

a.1.1) Rodinný dům č.p 57 – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
přízemí	3,20 m	7,83×7,84+5,80×2,35	=	75,02 m ²
sklep	2,00 m	3,0×4,0	=	12,00 m ²
Součet:	5,20 m			87,02 m ²

Podlažnost: $87,02 / 75,02 = 1,16$

Obestavěný prostor (OP):

přízemí	$3,20 \times (7,83 \times 7,84 + 5,80 \times 2,35)$	=	240,06 m ³
sklep	$2,00 \times 3,0 \times 4,0$	=	24,00 m ³
střecha	$(2,70 \times 0,50) \times 7,87 \times 7,84 + 1,50 \times 0,50 \times 5,80 \times 2,35$	=	93,52 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	357,58 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Cvrčovice
Počet obyvatel: 712
Základní cena (ZC): 2 453,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicevé	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace:	1910	
Stáří stavby (y):	105	
Koeficient pro úpravu (s):	0,600	

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,320

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 784,96 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,919

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 357,58 × 784,96 × 1,000 × 0,919 = 257 950,43 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	64 487,61 Kč

Rodinný dům č.p 57 – zjištěná cena: 64 487,61 Kč

a.1.2) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
140 m ²	Zastavěná pl. (část))	St. 67/2	0,065	423,6131 Kč	3 854,88 Kč

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem: = 3 854,88 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	963,72 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 963,72 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům č.p 57	64 487,61 Kč
2) Trvalé porosty	963,72 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 65 451,33 Kč

Cena po zaokrouhlení: 65 450,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 199/2014 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Cvrčovice
Název okresu: Kladno

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,500,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 460,95 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,919$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,919$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 423,6131 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 67/2	zastavěná pl.	355	150 382,65

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{4}$
Cena po úpravě: $= 37\,595,66 \text{ Kč}$

Pozemky – zjištěná cena: **37 595,66 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Svinařov RD 3+1

RD 3+1, pozemek 255 m², dům v původním stavu, před rekonstrukcí



Žižice RD 2+1

RD zděný přízemní, před rekonstrukcí, pozemek 173 m²



Smečno RD 2+1/G

RD zděný, přízemní, v původním stavu, před rekonstrukcí. U domu je garáž, vlastní studna, pozemek 324 m²



eznam porovnávaných objektů:

Svinařov	
Výchozí cena (VC):	885 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{místa} :	1,00
K _{stavební stav} :	0,90
K _{vybav.} :	0,90
K _{pozemek} :	1,01
K _{prodejnost} :	0,50
K _{podíl} :	0,75
Jednotková cena (JC):	271 506,94 Kč
Váha (V):	1,0
Žižice	
Výchozí cena (VC):	490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{místa} :	1,00
K _{stavební stav} :	0,90
K _{vybav.} :	0,90
K _{pozemek} :	1,10
K _{prodejnost} :	0,50
K _{podíl} :	0,75

Jednotková cena (JC):	163 721,25 Kč
Váha (V):	1,0
Smečno	
Výchozí cena (VC):	1 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{místa} :	0,90
K _{stavební stav} :	0,90
K _{vybav.} :	0,90
K _{pozemek} :	1,01
K _{prodejnost} :	0,50
K _{podíl} :	0,75
Jednotková cena (JC):	303 719,63 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{\text{místa}} \times K_{\text{stavební stav}} \times K_{\text{vybav.}} \times K_{\text{pozemek}} \times K_{\text{prodejnost}} \times K_{\text{podíl}})$$

Minimální jednotková cena:	163 721,25 Kč
Průměrná jednotková cena ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	246 315,94 Kč
Maximální jednotková cena:	303 719,63 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	246 315,94 Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 246 315,94 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 246 320,- Kč

C. Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	65 450,- Kč
Cena pozemků	37 600,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	103 050,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	246 320,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena spoluvlastnického podílu 1/4 podle odborného odhadu znalce
246 320,- Kč

Cena slovy: dvěštyřicetšesttisícťřístadvacet Kč

Závěr:

Obvyklá cena byla provedena v návaznosti na provedené analýze trhu v dané lokalitě a okolí do 10 km obdobných obchodovaných nemovitostí, porovnávacím způsobem.

Obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem včetně příslušenství :

a) nemovitostí spojené cenou obvyklou podle zvláštního předpisu a to :
Nemovitostí zapsaných na LV č. 241, vše pro obec a k.ú Cvrčovice a to 1/4 spoluvlastnického podílu :
Pozemku parc.č. St.67/2 o výměře 355 m², zastavěná plocha a nádvoří
Stavby : č.p.57, rodinný dům.

Obvyklá (obecná, tržní) cena spoluvlastnického podílu 1/4 podle odborného odhadu znalce
246 320,- Kč

Cena slovy: dvěštyřicetšesttisícťřístadvacet Kč

b) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí :

Nájemní právo nezjištěno

Věcné břemeno : nezjištěno

c) Závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou- viz odst. b

d) Výsledná obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem včetně příslušenství :

**Obvyklá (obecná, tržní) cena spoluvlastnického podílu 1/4 podle odborného
odhadu znalce
246 320,- Kč**

Cena slovy: dvěstětyřicetšesttisícťřístadvacet Kč

V Kladně, 16. 10. 2015

Ing. Věra Šilhavá
Benešovská 3157
272 01 Kladno

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem provedla jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 29.6.1979 pod č.j. K 191/79 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.3853/93/15 Š znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3853/93/15 Š podle připojené likvidace.

**Ing. Věra Šilhavá
Benešovská 3157
272 01 Kladno**

v Kladně dne 16. 10. 2015

E. Seznam příloh

- | | | |
|------------------------------|----------|-----------|
| 1) Výpis z KN LV | | (5 listů) |
| 2) Snímek z katastrální mapy | (1 list) | |
| 3) Fotodokumentace | | (4 listy) |
| 4) Mapa | | (1 list) |