

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 18-4283

O ceně pozemku číslo parcely St. 136 s rodinným domem č.p. 91 v katastrálním území Těchlovice nad Labem, obec - Těchlovice, okr. Děčín.

Vlastník nemovitosti : Machka Jaroslav, Žalanského 291/12b, 163 00 Praha 6 – Řepy ... ¼
& spol.



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Kladno, č.j. 088 EX 1796/13-53
Petra Bezruč 1416
272 01 Kladno

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovitosti 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., 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., podle stavu ke dni 14.06.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Janovský
Nerudova 774/24
251 01 Říčany
telefon: 602 470 151
e-mail: janovsky_j@post.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Říčanech 27.06.2017

1. Úvod –

1.1. Obecné informace

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Hodnota nemovitosti je určena k datu uvedenému na titulní straně.

Obvyklá cena pro exekuční řízení je stanovena v souladu se zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a s ustanovením § 66, odst. 5 exekučního řádu (120/2001 Sb.) a návazně s ustanovením § 336 o.s.ř.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny jsou obecně hodnoty stanovené třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích :

- metoda věcná (nákladová)
- metoda výnosová (příjmová) + event. stanovení průměrné hodnoty (vážený, aritmetický průměr)
- metoda porovnávací (tržní, statistická)

Nově je také často vypovídající, zjištěná cena administrativní (současné cenové předpisy), zejména **pokud lze použít** tzv. porovnávací metodu ocenění.

Obvyklou cenu nelze spočítat podle žádných matematických zákonitostí. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti a **průzkumu místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost**.

Jedná se o starý rodinný dům s pozemkem, v okrajové části středně velké obce, na pravém břehu Labe. Starého datování, převážně původní stav.

Pro ocenění je dále použita kombinace metod – nákladová, výnosová a zejména porovnávací. Také je zjištěna cena administrativní, zejména pro podrobný popis hlavní stavby a zjištění nákladových cen.

Nemovitost není užívána, nebo jen sporadicky.

1.2. Předmětem ocenění

je stanovení obvyklé ceny nemovitosti – rodinného domu č.p. 91 s příslušenstvím a pozemkem, v katastrálním území Těchlovice nad Labem, obec Těchlovice, okr. Děčín, vedené na listu vlastnictví číslo 83. Toto stanovení obvyklé ceny je podkladem pro exekuční řízení (prodej nemovitosti) na nemovitý majetek povinného. Pozn. Jedná se o ideální spoluvlastnický podíl ve výši ¼ !

1.3. Účel ocenění

Exekutorský úřad Kladno je pověřený k provedení exekuce na základě pověření OS pro Prahu 6 č.j. 38 EXE 1397/2013-12, ze dne 06.06.2013 a další. Po nařízení výkonu rozhodnutím prodejem nemovitosti, je exekutorským úřadem (soudem) zjišťována odhadní cena nemovitosti (§ 336 OSŘ a

§ 66 ex.ř.). Nemovitý majetek musí být oceněn znalcem, dle zák.č. 151/97 Sb. v aktuálním znění a to obvyklou cenou.

1.4. Ocenění je provedeno ke dni 14.06.2017.

1.5. Použité předpisy, literatura a podklady

- Vyhláška číslo 443/2016 Sb. (prováděcí vyhláška) + Zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku –
- Zákon číslo 89/2012 Sb. – NOZ –
- Zákon číslo 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí –
- Vyhl. číslo 358/2013 Sb. –
- OSŘ číslo 99/1963 Sb. v aktuálním znění –
- Vyhl. číslo 26/2000 Sb. o dražbách v aktuálním znění –
- Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení v České spořitelně a.s. vydané CERM Brno s.r.o. v roce 1995, novelizované ÚSI Brno -
- Metodiky oceňování pro ČMHB a.s., Stavební spořitelny , KB a.s., Pyramida a další -
- Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů -
- Cenové zprávy vydávané ÚRS Praha (indexy cen stavebních prací, specifikace materiálu, aktuální cenové údaje a informace) –
- Teorie oceňování nemovitostí vydané CERM Brno (autor Doc.Ing.A.Bradáč DrSc)
- Vlastní databáze tržního oceňování v úrovni CU 2016 – 2017 -
- Metodika oceňování doporučená komorou odhadců majetku při ČKOM –
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, vydalo Linde Praha,a.s. (Prof.Ing.Albert Bradáč DrSc)
- Mandátní smlouva s KB a.s. pro oceňování nemovitostí –
- Zákon č. 120/2001 Sb. – exekuční řád

(Konkrétní podklady pro ocenění – viz zjištění administrativní ceny)

2. Nález

2.1. Místní šetření

bylo provedeno osobně znalcem dne 14.06.2017 – osobně znalec, jen venkovní obhlídka. Povinný přes písemné doporučené obeslání se znalcem nijak nespolupracoval. Ostatní spoluvlastníci se znalci tf. omluvili.

2.2. Vlastnická práva

jsou zapsána na LV číslo 83 pro katastrální území Těchlovice nad Labem, obec Těchlovice, okr. Děčín.

V části A je zapsán vlastník –

Machka Jaroslav ¼
& spol.

V části B – vlastnictví stavby č.p.91 – bydlení a pozemky, stavba je součástí pozemku

V části C - nařízení exekucí, zástavní práva a další

V části E – nabývací listiny (smlouvy)

Bližší – viz přílohy posudku

2.3. Podklady pro vypracování ocenění

Viz zjištění administrativní ceny – bod 3.3. (podrobně)

3. Posudek – ocenění nemovitosti

3.1. Stručný popis

Jedná se o ocenění nemovitého majetku povinného : pana Jaroslava Machka, na základě exekučního příkazu.

Základem nemovitého majetku je – rodinný dům s pozemkem. Stavba je součástí pozemku. Nemovitost je situována v okrajové části obce, průčelím k pravému břehu Labe, při hlavní silnici číslo 261.

Pozn. Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši ¼ !

3.2. Metodika ocenění

Pro odhad tržní hodnoty je použita podpůrně metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrových řízení v České spořitelně a.s., KB a.s. a dalších peněžních ústavů, přičemž je respektován zákon č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Toto ocenění je vypracováno pouze pro účel stanovení obvyklé ceny jako podklad pro exekuční řízení. Obvyklá cena je stanovena na základě věcné, (výnosové) a porovnávací hodnoty (resp. jejich kombinace) a informací získaných v místě.

Podpůrně je zjištěna cena administrativní, dle vyhl.č. 443/2016 Sb. (současný cenový předpis, ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb.). Hlavní stavba – rodinný dům č.p. 91 s příslušenstvím je oceněna za použití koeficientů a ukazatelů, které jsou určeny pro každou lokalitu samostatně. Tento způsob ocenění využívá zejména aktuální statistické údaje a je tak často skutečným obrazem obvyklých cen v daném místě a regionu. Tam, kde je nedostatek aktuálních porovnávacích údajů přímo z trhu, je takto zjištěná cena jednou z víceméně objektivních metod určení tržní ceny.

3.3. Zjištění administrativní ceny

NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku číslo parcely St. 136 s rodinným domem č.p. 91 a pozemku čísla parcel 368/10, 776/6 a 991 vše evidované na listu vlastnictví číslo 83 pro katastrální území Těchlovice nad Labem, okr. Děčín. Jedná se o odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely exekuce na základě pověření OS pro Prahu 6 č.j. 38 EXE 1397/2013-12 ze dne 06.06.2013 provedením exekuce vykonatelného platebního výměru VZP ČR č.j. 4441200099 ze dne 01.08.2012, vykonatelného platebního výměru VZP ČR č.j. 2141201813 ze dne 01.08.2012 k vymožení pohledávky oprávněného : VZP ČR proti povinnému : Jaroslav Machka, bytem Žalanského 291/12, 163 00 Praha.

Jedná se o výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti (forma dražby, přímý prodej ..), ve smyslu § 59 a § 66 exekučního řádu. Dle § 66, *odst. 5 ex. řádu „ znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu” (odkaz na zákon č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů)*. Dle § 69 *ex. řádu ve spojení s ust. § 323 a násl. zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů (O.S.Ř.) bude nemovitost zpeněžena formou prodeje*. Formu dražby upravuje zákon č. 26/2000 Sb. Tento zákon stanoví, že pro dražbu musí být zajištěn odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé (§ 13 zákona).

Toto zjištění administrativní ceny je tedy jedním z podkladů pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zák. č. 151/97 Sb.

Pozn. Závady spojené s nemovitostí nejsou zjištěny. Zástavní práva exekutorská a další nejsou závadou která by po prodeji nezanikla.

Předmětem ocenění je jen ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 !

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek č. St. 136 s rodinným domem č.p. 91, Těchlovice, okr. Děčín
Adresa předmětu ocenění: Těchlovice 91

407 11 Těchlovice
LV: 83
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Těchlovice
Katastrální území: Těchlovice nad Labem
Počet obyvatel: 522
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **845,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 149,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.06.2017 za přítomnosti osobně odhadce (povinný se znalcem nijak nespolupracoval).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, číslo listu vlastnictví 83, katastrální území Těchlovice nad Labem, okr. Děčín.

- Snímek katastrální mapy vyhotovený (cuzk.cz)

- Fotodokumentace nemovitostí pořízená při místním šetření -

- Usnesení exekutorského úřadu Kladno č.j. 088 EX 1796/13-53 (ustanovení znalce)

- Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem Kladno, JUDr. Jana Škofová č.j. 088EX 1796/13-23 (mimo jiné zpřesnění rozsahu nemovitého majetku přikázaného do exekuce)

- **Informace získané při místním šetření** -

- Obvyklé ceny stavebních pozemků v místě, zasíťování předmětných pozemků,

- Aktuální údaje z trhu nemovitostí (zejména Internet, www.reality.cz) viz přílohy posudku -

- Vlastní databáze cen nemovitostí -

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jsou evidovány na listu vlastnictví číslo 83 pro katastrální území Těchlovice nad Labem, okr.

Děčín. (Bližší - viz přílohy posudku).

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec při zpracování posudku vychází zejména z uvedených podkladů, informací získaných v místě a z **venkovní** prohlídky nemovitosti. Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna a povinný nijak se znalcem (přes doporučenou výzvu) nespolupracoval.

Posudek je vyhotoven zejména dle venkovní obhlídky nemovitosti, dle informací získaných v místě a odměřením z dostupných mapových podkladů. Případné nepřesnosti výrazně neovlivní závěry posudku.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost se nalézá v okrajové části středně velké obce, blíže k Malému Březnu, Trmicím a dále již statutární město Ústí nad Labem. Těchlovice jsou obcí při pravém břehu Labe. Oceňovaná nemovitost je na zvýšeném místě nad hladinou, od Labe oddělené travnatou plochou, cyklostezkou a přístupovou okresní silnicí číslo 261. V místě je rozvod vodovodu a elektro NN. Okolní zástavba - několik rodinných domů se zahradami a východně, dále k centru Těchlovic louky a zeleň.

Hlavní stavba je situována s velkým odstupem do mírně sklonitého pozemku. Dle datování ve štítu pochází z roku 1912. Dle venkovní obhlídky je stavba ve velmi zhoršeném stavu. Obdélníkový půdorys zastavění. Zaklenutím do svahu vytváří 1. podlaží podzemní (suterén), dále obsahuje 2. podlaží nadzemní a půdní prostor. Zděné provedení převážně z cihel.

Zjištěné příslušenství je minimálního rozsahu : oplocení do ulice, polorozbořená kůlna, předpoklad stará odpadní jímka a možná studna.

Pozemek je zhruba obdélníkového tvaru, mírně sklonitý k severozápadu. Částečně zarostlý křovím z náletu, neudržovaný.

Dopravní spojení autem, linky BUS místního i dálkového významu, zastávka ČD.

V Těchlovicích je jen nejzákladnější občanská vybavenost, prakticky za vším nutno dojíždět.

Pozn. Jedná se o zjištění ceny dokončeného rodinného domu o velikosti OP do 1 100 m³. Pro ocenění se použije ustanovení Hlavy III, § 35 cenové vyhlášky, porovnávací způsob. Cena rodinného domu určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav uvedených v příloze číslo 17 vyhlášky, kromě vyjmenovaných položek, popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet jejich zastavěných ploch nepřesáhne 25 m².

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 91
2. Pozemek -

ZNALECKÝ POSUDEK

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

č.

P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Negativní - Spoluvlastnictví, exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,591}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,912}$$

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,889}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,525}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,811}$$

1. Rodinný dům č.p. 91

Samostatná stavba situována s velkým odstupem do mírně sklonitého pozemku na St. číslo 136, jehož je součástí. Obdélníkový půdorys zastavění. Zaklenutím do svahu vytváří 1. podlaží podzemní (suterén), dále obsahuje 2. nadzemní podlaží a prostornou půdu. **Technické parametry a vnitřní vybavení a provedení je určeno odměřením z mapových podkladů a zejména odborným technickým odhadem. Případné nepřesnosti podstatně neovlivní závěry posudku. Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna, ani jiná spolupráce od povinného, pouze tf. omluva spoluvlastníků, že nebudou na místním šetření.**

Dle datování ve štítu pochází stavba z roku 1912. Z venkovní obhlídky je zřejmé, že za dobu existence nebyly provedeny žádné podstatné rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy. Převážně v původním stavu. Odpadává fasáda, ztrouchnivělá okna a velká část krovu, zkorodované klempířské prvky, odpadává střešní krytina, dle informací z místa jsou vnitřní prostory zčásti zdevastované, neudržované. Celkově je stavebně - technický stav určen jako velmi zhoršený.

Převážně zděné z cihel, spodní stavba část kámen. Vaznicový krov, střecha sedlová s malými valbami a střední vikýř, krytina šablony. Hladká fasáda, okna dvojí, samostatné rámy. **Předpoklad** kamenné a dřevěné schodiště, stropy klenby a dřevěné trémové. Převážně jednoduché, staré vnitřní vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 604,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	83,00 m ²
1. NP:	=	83,00 m ²
2. NP:	=	83,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	83,00 m ²	2,50 m
1. NP:	83,00 m ²	3,00 m
2. NP:	83,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

stavba:	=	890,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	890,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	249,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD - polorozpadlá kůlna	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Původní stav, jednoduchá vnitřní dispozice - poměrně vysoký dům (údržba ...)	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 105 let:

$$s = 1 - 0,005 * 105 = \mathbf{0,475}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,304}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,912**

Index polohy pozemku **I_P = 0,889**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,604,- \text{ Kč/m}^3 * 0,304 = 487,62 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 890,00 \text{ m}^3 * 487,62 \text{ Kč/m}^3 * 0,912 * 0,889 = 351\,858,56 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{351\,858,56 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům č.p. 91 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{351\,858,56 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 4}$$

Rodinný dům č.p. 91 - zjištěná cena

= 87 964,64 Kč

2. Pozemek -

Pozemek sestává ze 4. parcel, které na sebe navazují a tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu. Zhruba obdélníkový tvar, mírně sklonitý charakter k severozápadu. Malý pozemek evidovaný jako ostatní plocha - silnice, je část pozemku navazující na příjezdovou silnici číslo 261. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,912$

Index polohy pozemku $I_P = 0,889$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,912 * 0,980 * 0,889 = 0,795$

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	149,-	0,795		118,46	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha	St. 136	625,00	118,46	74 037,50
§ 4 odst. 1	zahrada	368/10	529,00	118,46	62 665,34
§ 4 odst. 1	zahrada	991	1 124,00	118,46	133 149,04
Stavební pozemky - celkem			2 278,00		269 851,88

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	149,-	0,225 1,000	33,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	silnice	776/6	96,00	33,53	3 218,88
Ostatní stavební pozemek - celkem			96,00		3 218,88

Pozemek - - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **273 070,76 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 4**

Pozemek - - zjištěná cena

= **68 267,69 Kč**

REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 91	87 964,60 Kč
2. Pozemek -	68 267,70 Kč

Výsledná cena – celkem (1/4) :

156 232,30 Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši ¼ zaokr.

156 230,- Kč

slovy: Jednostopadesátšesttisícdvěstětřicet Kč

3.4. Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena stavby (za kterou se dá stavba ke dni ocenění postavit v daném místě), snižena o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty jsou použity výsledky zjištěné ceny dle platného cenového předpisu, resp. dle vlastní databáze. Takto zjištěné ceny jsou ještě porovnány s cenovými ukazateli ÚRS a.s.

Výčet oceňovaných nemovitostí

3.4.1. Rodinný dům č.p. 91

3.4.2. Pozemek

3.4.1. Rodinný dům č.p. 91

Základní popis, vybavení, propočet míry znehodnocení opotřebením, technické parametry – viz administrativní cena.

OP celkem - 890,0 m³

Jednotková cena (vlastní databáze, ÚRS, a.s.) - 4.000,- Kč/m³ OP

Reprodukční cena –

890,0 m³ OP * 4.000,- Kč

3,560.000,- Kč

Znehodnocení opotřebením – 75 %

- 2,670.000,- Kč

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 91 ke dni ocenění

890.000,- Kč

Z toho ¼

222.500,- Kč

3.4.2. Pozemky -

Základní popis – viz administrativní cena.

Zastavěná plocha a zahrady tvoří jednotný funkční celek, mírně sklonitý charakter k severozápadu. S určitým zjednodušením je do celkové výměry započítána i spodní malý pozemek – silnice. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Pro ocenění pozemku lze obvykle použít několik víceméně objektivních metod – metoda W.Naegeliho třídy polohy, porovnávací, indexová a další. V tomto případě je použita porovnávací hodnota – zejména informace v místě a reality.cz.

Výměra celkem – 2.374,0 m²

Rozpětí obvyklé ceny – 200,- Kč – 500,- Kč/m²

Ocenění – 2.374,0 m² * 200,- Kč

474.800,- Kč

Jednotková cena je určena u spodní úrovně cenového rozpětí porovnávacích hodnot, princip opatrnosti, situování nemovitosti, velikost pozemku.

Věcná hodnota pozemků (1/4 podíl)

118.700,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty – (spoluvlastnický podíl 1/4)

3.4.1. Rodinný dům č.p. 91

222.500,- Kč

3.4.2. Pozemek

118.700,- Kč

3.4. Věcná hodnota nemovitosti celkem (podíl 1/4)

341.200,- Kč

3.5. Stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové míře uložit, aby čistý výnos z úroků z této jistiny byl stejný jako čistý výnos z nemovitosti. Nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu, s obdobnou sazbou výnosové míry. Je předpokládán pouze výnos z nemovitosti formou odhadnutého, dosažitelného nájemného, které je obvyklé v daném místě a čase. Není zde uvažován teoretický, možný výnos z podnikatelské činnosti. Pro výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Tento vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů a výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

V místě a bližším okolí nejsou zjištěny vůbec žádné nájmy, ani obdobných nemovitostí. Jakékoliv teoreticky stanovené nájemné může výrazně zkreslit závěry odhadu (není relevantní skutečnosti).

Resp. Nemovitost v tomto stavu ani nelze pronajímat.

Výnosová hodnota se nestanovuje !

3.6. Stanovení výsledné tržní hodnoty

3.6.1. Porovnávací hodnota

Podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Konkrétní prodeje (nabídky, převážně informativní) nemovitostí jsou uvedeny v přílohách. Dále je uvedeno rozpětí porovnávacích **hodnot** pro obec Těchlovice a **bližší** okolí (viz přílohy posudku). Trh s nemovitostmi je ale v místě a okolí obecně dosti omezený.

Pozn. U prvně inzerovaných nabídek je nutné počítat převážně ještě se snížením výše nabídky. Skutečně dosažené prodejní ceny se liší směrem dolů cca o 10% - 20%.

Uplatňování porovnávacího způsobu je stále ještě částečně omezeno nedostatkem pravdivých objektivních informací o cenách dosahovaných při prodeji porovnatelného majetku a jejich nízkou spolehlivostí, spekulativní záměry, důvody snížení daně z prodeje apd. U přiložených porovnávacích nemovitostí je nutné nabídkové hodnoty příslušně korigovat a to nejen z důvodů např. první (nejvyšší) inzerce, ale také s ohledem na velikost hlavní stavby, velikost pozemku apd. Každá nemovitost je svým způsobem jedinečná a nejde ji zcela a bez rozdílu porovnávat s jinou

nemovitostí. Je ale zřejmé, že trh s nemovitostmi v místě a bližším okolí stagnuje a nejsou zjištěny podmínky pro jeho oživení. Pozn. U této nemovitosti je obvyklá cena značně ponížena zejména tím, že rodinný dům je ve velmi zhoršeném stavu, málo vhodná vnitřní dispozice, spoluvlastnictví.

S přihlédnutím k výše uvedenému rozboru a dle porovnávacích (informativně přiložených) nemovitostí je odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí evidovaných na LV číslo 83 pro k.ú. Těchlovice nad Labem v rozpětí - **500.tis. Kč – 800.tis.Kč.** (celá nemovitost)

Porovnávací hodnota **celé** nemovitosti prosté **práv třetích osob** – nemovitosti č.p. 91 včetně pozemků, vše evidované na LV číslo 83, v katastrálním území Těchlovice nad Labem, obec Těchlovice, okr. Děčín, je odhadována na spodní hranici cenového rozpětí (prakticky hodnota pozemku) -

500.000,- Kč (princip opatrnosti)

Z toho spoluvlastnický podíl povinného pana Jaroslava Machka ve výši ¼ činí 125.000,- Kč

3.6.2. Rekapitulace kategorií ocenění – (spoluvlastnický podíl ¼)

- Administrativní cena	156.230,- Kč
- Věcná hodnota nemovitosti	341.200,- Kč
- Výnosová hodnota nemovitosti - se nestanovuje	
- Porovnávací hodnota (celá nemovitost)	500.tis.Kč – 800.tis.Kč
Z toho podíl ¼ (z 500.000,- Kč)	125.000,- Kč

3.6.3. Závěrečná analýza

Jedná se o exekuční řízení – prodej nemovité věci, ve středně velké obci, v okrajové části, u pravého břehu Labe. Předmětem ocenění je rodinný dům s příslušenstvím a velkým pozemkem. Nemovitost je převážně v původním stavu, velmi zhoršený stavební stav. Obecně je v místě zájem o trvalé bydlení menší. V místě a okolí jsou omezené pracovní příležitosti. Pozemky jsou v místě obecně také hůře obchodovatelné. Znalec je názoru, že v tomto konkrétním případě, pokud se nenajde spekulant, nebo movitý zájemce, který bude chtít nemovitost rekonstruovat (vyplatit spoluvlastníky), bude nemovitost obtížně prodejná. Hlavně z těchto důvodů je hodnota nemovitosti určena na spodní úrovni porovnávacího cenového rozpětí.

Pozn. Reálná hodnota nemovitosti připadající do exekuce je značně snížena tím, že se jedná jen o ideální spoluvlastnický podíl ve výši ¼ !

Výhody – Přímý kontakt s přírodou, pěkný výhled do okolí -
- Velký pozemek

Nevýhody - V místě a okolí omezení pracovních a jiných příležitostí
- Za vším nutné dojíždět, na trvalé bydlení v tomto stavu nevhodné !
- Sousedí s frekventovanou silnicí č. 261

4. Závěr

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody, běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena nemovitosti – spoluvlastnického podílu ve výši ¼ rodinného domu č.p. 91 s příslušenstvím, včetně pozemku číslo parcely St. 136 (rodinný dům je součástí pozemku) a p.p. 368/10, 776/6 a 991, vše evidované na LV číslo 83, v katastrálním území Těchlovice nad Labem, obec Těchlovice, okr. Děčín, ve výši zaokrouhleně :

120.000,- Kč

Tj. slovy : Jednostodvacettisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Říčanech 27.06.2017

Ing. Jiří Janovský
Nerudova 774/24
251 01 Říčany
telefon: 602 470 151
e-mail: janovsky_j@post.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 26.2.1982 č.j.Spr797/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18-4283 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18-4283.

RD č.p. 91, Těchlovice nad Labem



průčelí



zahrada, č.p. 91



příjezd, souvisle s Labem



příjezd, vstup