

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 24-4290

O ceně pozemku číslo parcely St. 207 s rodinným domem č.p. 24 v katastrálním území Podělusy, obec - Týnec nad Sázavou, okr. Benešov.

Vlastník nemovitosti : Chvátal Radek, Podělusy 24, 257 41 Týnec nad Sázavou



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Kladno, č.j. 088EX 2733/11-33
Petra Bezruče 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 31.07.2017 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 19 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Říčanech 04.08.2017

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 starší rodinný dům s malým pozemkem, situovaný v okrajové části města, připojená osada Podělusy. Převážně původní stav, bez rekonstrukcí a modernizací. Zdevastovaný, velmi zhoršený 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.

1.2. Předmětem ocenění

je stanovení obvyklé ceny nemovitosti – rodinného domu č.p. 24 s příslušenstvím a pozemkem, v katastrálním území Podělusy, obec Týnec nad Sázavou, okr. Benešov, vedené na listu vlastnictví číslo 156. Toto stanovení obvyklé ceny je podkladem pro exekuční řízení (prodej nemovitosti) na nemovitý majetek povinného pana Radka Chvátala.

1.3. Účel ocenění

Exekutorský úřad Kladno je pověřený k provedení exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce OS v Benešově ze dne 05/08/2011, č.j. 7EXE 3266/2011-15 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 31.07.2017.

1.5. Použité předpisy, literatura a podklady

- Vyhláška číslo 441/2013 Sb. ve znění 53/2016 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
- Vysledované tržní ceny (nájmy, pronájmy) v burze nemovitostí – časopis REALITY, vydávaný asociací realitních kanceláří, údaje z Internetu , nájmy (reprezent.nabídky viz přílohy)
- 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 31.07.2017 – za účasti pana Radka Chvátala, informace z místa a fotodokumentace.

2.2. Vlastnická práva

jsou zapsána na LV číslo 156 pro katastrální území Podělusy, obec Týnec nad Sázavou, okr. Benešov.

V části A je zapsán vlastník –

Chvátal Radek 1/1

V části B – vlastnictví stavby č.p.24 – stavba bydlení a pozemek st. 207

V části C - nařízení exekucí

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 Radka Chvátala, na základě exekučního příkazu.

Základem nemovitého majetku je – rodinný dům s pozemkem. Stavby jsou součástí pozemku. Nemovitost je situována v zastavěném území města Týnec nad Sázavou, okrajová část, připojená osada Podělusy. Staršího datování, velmi zhoršený stav. Klidná lokalita na trvalé rodinné bydlení.

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. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (současný cenový předpis, ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb.). Hlavní stavba – rodinný dům č.p. 24 s příslušenstvím, je oceněna za použití koeficientů, 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. 207 s rodinným domem a s příslušenstvím v katastrálním území Podělusy, obec - Týnec nad Sázavou, okr. Benešov. Jedná se o odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely exekuce na základě pověření Okresního soudu v Benešově č.j. 7 EXE 3266/2011 - 15 ze dne 05.08.2011 pravomocného dnem 22.11.2011, kterým byla nařízena exekuce vykonatelného příkazu Českého telekomunikačního úřadu, č.j. 5 715/2010-636/II, vyř. MoP ze dne 09.03.2010 k vymožení pohledávky : T-Mobile Czech Republic a.s. proti povinnému Radek Chvátal, bytem Podělusy 24, 257 41 Týnec nad Sázavou.

Jedná se o exekuční příkaz, (výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti), forma dražby, prodej nemovitostí s příslušenstvím, 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 O.S.Ř. v § 336. Tyto zákonné normy stanoví, že pro dražbu musí být zajištěn odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé.

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

Úkolem znalce je, mimo jiné, odhadnout obvyklou cenu event. práv a závad na nemovitosti váznoucích (s nemovitostí spojených), závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. (§ 66 ex. řádu a § 336 o.s.ř.)

Žádná práva, nebo závady ve smyslu výše uvedeného nejsou zjištěny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek St. 207 s rodinným domem č.p. 24, Podělusy, Týnec nad Sázavou
Adresa předmětu ocenění: Podělusy 24
257 41 Týnec nad Sázavou
LV: 156
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Týnec nad Sázavou
Katastrální území: Podělusy
Počet obyvatel: 5 684

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 900,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 278,00\ Kč/m^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.07.2017 za přítomnosti povinného, pana Radka Chvátala.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 20.06.2017, číslo listu vlastnictví 156, katastrální území Podělusy, okr. Benešov -
- Snímek katastrální mapy předmětného území (cuzk.cz)
- Fotodokumentace nemovitostí pořízená při místním šetření -
- Usnesení exekutorského úřadu Kladno č.j. 088EX 2733/11-33 (ustanovení znalce)

- Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem Kladno, JUDr. Jana Škofová č.j. 088EX 2733/11-30 - (mimo jiné určení nemovitého majetku přikázaného do exekuce)

- Zapůjčené povinným : Odhad tržní hodnoty předmětné nemovitosti vyhotovený pod č. 45/1/2013 ze dne 9.12.2013, Ing. Lenka Silvarová -

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jsou evidovány na listu vlastnictví číslo 156 pro katastrální území Podělusy, obec - Týnec nad Sázavou, okr. Benešov.

Bližší - viz přílohy posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Doložené podklady odpovídají skutečnostem zjištěným při místním šetření. Způsob užívání je shodný s právním stavem.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost se nalézá v zastavěném území města, okrajová část připojené osady Podělusy. Podělusy jsou situovány severozápadně od centra Týnce nad Sázavou, nad levým břehem Sázavy. Do centra města cca 2 km, poblíž zastávka BUS místního významu. Týnec nad Sázavou se nachází v severní části okresu, cca 11 km okresního města. Všechna běžná občanská vybavenost, správní centrum pro širší okolí. Železniční a autobusové nádraží, autem napojení na R 3, nebo podél Sázavy na Kamenici a a dále na Prahu po silnici č. 603.

Nemovitost je starším rodinným domem se základním příslušenstvím a s menším pozemkem. Bez rekonstrukcí a modernizací, zdevastované, velmi zhoršený stav. Přístup po krátké, málo zpevněné místní komunikaci, která se po cca 30 m napojuje na okresní silnici směr Brejlovy, resp. vlastní Týnec nad Sázavou. Okolní zástavba - volně situované rodinné domy se zahradami, dále již zeleň, pole, louky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 24
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	II	0,00

poptávce		
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 - Exekuce	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Malý pozemek, výrazně okrajová část města	I	-0,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,790}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,790}$$

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 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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,640}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,640}$$

1. Rodinný dům č.p. 24

Stavba je situována na parcele číslo St. 207 jejíž je součástí. Zadní část pozemku. **Technické parametry a vnitřní vybavení a provedení je určeno v menší míře technickým odhadem.** Případné odchylky neovlivní závěry posudku. Stavba obsahuje přízemí, částečné podsklepení, v podkroví půda (část skladu je průběžná světlá výška do hřebene krovu). Vnitřní dispozice - byt 2+1 s příslušenstvím bytu, nebytové prostory nejsou. Stavba je rodinným domem ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb. Stavba je dokončena, obestavěný prostor do 1 100 m³. Pro ocenění (administrativní cena) se použije porovnávací způsob dle hlavy III. Přístavby, modernizace, rekonstrukce v rozsahu více jak 50 % z celku nejsou zjištěny.

Obdélníkový půdorys zastavění, předsazená veranda a vstup. Stáří stavby není přesně dokladováno, ale s ohledem na použité materiály HSV a stavebně - dispoziční řešení je stáří odhadováno okolo 90 let. Zděné provedení z cihel a část tvárnice ?, stropy dřevěné trámové a pravá část bez stropu. Hambalkový, částečně poddimenzovaný krov, střecha sedlová a nad rozšířením pultová. Krytina jednodrážkové pálené tašky a druhá polovina vlnitý osinkocement. Hladká fasáda, dvojitá špaletová okna, náplňové dveře. Schody na půdu strmé, bez podstupnic. Lokální topení,, volně vana, rozvod studené vody, odkanalizování do žumpy. Výrazně podstandardní a omezené vnitřní vybavení a provedení. Zahnilé dřevěné prvky stavby, koroze, střechou zatéká, vnitřní instalace a vybavení za hranicí technické životnosti, bez údržby, zdevastované. Stavebně - technický stav je určen jako velmi zhoršený.

Pozn. Případné venkovní úpravy, s výjimkou vyjmenovaných položek, a vedlejší stavby se zastavěnou plochou do 25 m², jsou zahrnuty v ceně rodinného domu zjištěné porovnávacím způsobem. (Oplocení, kůlna, zpevněné plochy ...).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 561,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	53,60 m ²
--------	---	----------------------

Sklep: = 13,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	53,60 m ²	3,00 m
Sklep:	13,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Stavba: = 350,00 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = **350,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 53,60 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 66,60 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,24

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: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Sklep a koupelna přístup z venku, úzké místnosti (jednoduchá vnitřní dispozice), pravá část jen nouzově jako sklad, bez stropu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

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 $I_T = 0,790$

Index polohy pozemku $I_P = 0,810$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,561,- \text{ Kč/m}^3 * 0,285 = 729,89 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 350,00 \text{ m}^3 * 729,89 \text{ Kč/m}^3 * 0,790 * 0,810 = 163\,469,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 163 469,81 Kč

2. Pozemek -

Pozemek sestává z jedné parcely, evidované jako zastavěná plocha. Zhruba obdélníkový tvar, rovinný charakter. Pozemek je v nezastavěné části osázen několika trvalými porosty, neudržované, zplanělé. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,790$

Index polohy pozemku $I_P = 0,810$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,790 * 1,000 * 0,810 = 0,640$

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	1 278,-	0,640		817,92	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	St. 207	317,00	817,92	259 280,64

Stavební pozemek - celkem	317,00	<u>259 280,64</u>
Pozemek - - zjištěná cena	=	259 280,64 Kč

REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 24	163 469,80 Kč
2. Pozemek -	259 280,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **422 750,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **422 750,- Kč**

slovy: Čtyřistadvacetdvatisícisedmsetpadesát Kč

3.4. Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena stavby (za kterou se dá stavba ke dni ocenění postavit v daném místě), snižená 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 případně porovnány s cenovými ukazateli ÚRS a.s.

Výčet oceňovaných nemovitostí

3.4.1. Rodinný dům č.p. 24

3.4.2. Pozemky

3.4.1. Rodinný dům č.p. 24

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

OP celkem - 350,0 m³

Jednotková cena – vlastní databáze 3.800,- Kč/m³ OP

Reprodukční cena –

350,0 m³ OP * 3.800,- Kč 1,330.000,- Kč

Znehodnocení opotřebením – 70 % - 931.000,- Kč

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 24 ke dni ocenění **399.000,- Kč**

3.4.2. Pozemky -

Základní popis – viz administrativní cena.

Zastavěná plocha, zhruba obdélníkový tvar, rovinný charakter. 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.

Rozpětí obvyklé ceny – 800,- Kč – 1.200,- Kč/m²

Celkem výměra - 317,0 m²

Ocenění – 317,0 m² * 800,- Kč

253.600,- Kč

Jednotková cena je určena u spodní úrovně cenového rozpětí porovnávacích hodnot, princip opatrnosti.

Věcná hodnota pozemků celkem

253.600,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty –

3.4.1. Rodinný dům č.p. 24

399.000,- Kč

3.4.2. Pozemek

253.600,- Kč

3.4. Věcná hodnota nemovitosti celkem

652.600,- 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 skutečností).

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, ale výlučně informativní) nemovitostí jsou uvedeny v přílohách. Dále je uvedeno rozpětí porovnávacích **hodnot** pro město Týnec nad Sázavou a **blíže** 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 blíže okolí stagnuje a nejsou zjištěny podmínky pro jeho oživení. Pozn. U této nemovitosti je obvyklá cena značně ponížena zejména tím, že rodinný dům je převážně v původním stavu a je zdevastovaný, ve velmi zhoršeném stavu.

S přihlédnutím k výše uvedenému rozboru a dle porovnávacích (informativně přiložených) nemovitostí je odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí evidovaných na LV číslo 213 pro k.ú. Podělusy v rozpětí - **350.tis. Kč – 500.tis.Kč.**

Porovnávací hodnota **celé** nemovitosti prosté **práv třetích osob** – nemovitosti č.p. 24 včetně pozemku, vše evidované na LV číslo 156, v katastrálním území Podělusy, obec Týnec nad Sázavou, okr. Benešov, je odhadována na spodní hranici cenového rozpětí -

350.000,- Kč (princip opatrnosti)

3.6.2. Rekapitulace kategorií ocenění –

- Administrativní cena	422.750,- Kč
- Věcná hodnota nemovitosti	652.600,- Kč
- Výnosová hodnota nemovitosti - se nestanovuje	
- Porovnávací hodnota	350.tis.Kč – 500.tis.Kč

3.6.3. Závěrečná analýza

Jedná se o exekuční řízení – prodej nemovité věci, v menším městě, lokalita Posázaví. Předmětem ocenění je starší rodinný dům s příslušenstvím a s menším pozemkem. Nemovitost je převážně v původním stavu. Obecně je v místě zájem o trvalé bydlení menší. V místě a okolí jsou omezené pracovní příležitosti. Pozemky jsou v místě také hůře obchodovatelné. Znalec je názoru, že v tomto konkrétním případě, pokud se nenajde spekulant, nebo movitý zájemce, který bude chtít nemovitost rekonstruovat na standardní rodinné bydlení, je nemovitost prakticky obtížně prodejná. Hlavně z těchto důvodů je hodnota nemovitosti určena na spodní úrovni porovnávacího cenového rozpětí.

Výhody – Stabilizované území města, okrajová část osady Podělusy
- Klidné a čisté prostředí

Nevýhody - V místě a okolí omezení pracovních a jiných příležitostí
- Zhoršený stavebně-technický stav staveb nemovitosti – případné náklady na rekonstrukci
- Přímo v místě bez občanské vybavenosti

Na základě výše uvedené analýzy je zřejmé, že nemovitost bude obtížně obchodovatelná. Při odhadu obvyklé ceny je dodržen princip opatrnosti.

4. Závěr

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody, běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena nemovitosti – rodinného domu č.p. 24 s příslušenstvím, včetně pozemku číslo parcely st. 207 (rodinný dům je součástí pozemku), vše evidované na LV číslo 156, v katastrálním území Podělusy, obec Týnec nad Sázavou, okr. Benešov, ve výši zaokrouhleně :

350.000,- Kč

Tj. slovy : Třistapadesáttisíc,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Říčanech 04.08.2017

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. 24-4290 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 24-4290.



RD č.p. 24, Podělusy, Týnec nad Sázavou



Pozemek, RD



Průčelí RD, vstup



Příjezdová komunikace



RD od sousední nemovitosti



Veranda



Kuchyň



Pokoj



Obýv. pokoj