

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 40-4306

O ceně pozemku číslo parcely St. 1 s rodinným domem č.p. 150 a p.p. 4/2, 5/1 a 5/2 v katastrálním území Dětrichov u Frýdlantu, obec - Dětrichov, okr. Liberec.

Vlastník nemovitosti : Marián Hrušovský, Dětrichov 150, 464 01 Dětrichov



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Kladno, č.j. 088 EX 4402/16-18
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 01.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

V Říčanech 05.12.2017

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 rekonstruovaný rodinný dům s provozovnou pizzerie a s pozemkem, v okrajové části obce, u hlavní silnice č.13 spojující Liberec a Frýdlant.

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. 150 s příslušenstvím a pozemkem, v katastrálním území Dětrichov u Frýdlantu, obec Dětrichov, okr. Liberec, vedené na listu vlastnictví číslo 85. Toto stanovení obvyklé ceny je podkladem pro exekuční řízení (prodej nemovitosti) na nemovitý majetek povinného.

1.3. Účel ocenění

Exekutorský úřad Kladno je pověřený k provedení exekuce na základě pověření OS v Liberci č.j. 72 EXE 62546/2016-11, ze dne 16.12.2016 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 01.11.2017.

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 01.11.2017 – osobně znalec, za účasti pana Hrušovského staršího – fotodokumentace a prohlídka.

2.2. Vlastnická práva

jsou zapsána na LV číslo 85 pro katastrální území Dětrichov u Frýdlantu, obec Dětrichov, okr. Liberec.

V části A je zapsán vlastník –

Hrušovský Marián, č.p. 150, Dětrichov ... 1/1

V části B – vlastnictví stavby č.p.150 – rodinný dům a st. 1 a další

V části C - nařízení exekucí, zástavní práva

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 Mariána Hrušovského, na základě exekučního příkazu.

Základem nemovitého majetku je – starší rodinný dům po celkové rekonstrukci s příslušenstvím a pozemkem. Stavby jsou součástí pozemku. Nemovitost je situována v okrajové části obce, u hlavní silnice č. 13 spojující Frýdlant a Liberec.

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. 150 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. 1 s rodinným domem č.p. 150 a s příslušenstvím, vše evidované na listu vlastnictví číslo 85 pro katastrální území, Dětrichov u Frýdlantu, okr. Liberec Jedná se o odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely exekuce na základě pověření OS v Liberci č.j. 72 EXE 62546/2016-11 ze dne 16.12.2016 provedením exekuce vykonatelného výkazu nedoplatků VZP ČR č.j. 5441502469 ze dne 16.11.2015 k vymožení pohledávky oprávněného : VZP ČR proti povinnému : Marián Hrušovský, bytem Dětrichov 150, 464 01 Dětrichov.

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, které by přecházely i na případného budoucího vlastníka nemovitosti, nejsou zjištěny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. St. 1 s rodinným domem č.p. 150, Dětrichov, okr. Liberec
Adresa předmětu ocenění:	Dětrichov 150 464 01 Dětrichov
LV:	264
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec

Obec: Děřřichov
Katastrální území: Děřřichov u Frýdlantu
Počet obyvatel: 689
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 989,00 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 465,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 01.11.2017 za přítomnosti pana Hrušovského staršího.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, číslo listu vlastnictví 85, katastrální území Děřřichov u Frýdlantu, okr. Liberec -

- Snímek katastrální mapy vyhotovený (cuzk.cz)

- Fotodokumentace nemovitostí pořízená při místním šetření -

- Usnesení exekutorského úřadu Kladno č.j. 088EX 4402/16-18 (ustanovení znalce)

- Exekuční příkaz vydaný Exekutorským úřadem Kladno, JUDr. Jana Škofová č.j. 088EX 4402/16-15 (mimo jiné zpřesnění rozsahu nemovitého majetku přikázaného do exekuce)

- **Informace získané při místním šetření** -

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

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

- Vlastní databáze cen nemovitostí -

- Informace sdělené znalci panem Hrušovským starším (také fotodokumentace interiéru), s tím, že stavební plány apd. budou znalci poslány následně. Dle řř. informace s povinným nejsou podklady jako PD, stav. povolení apd. k dispozici. Znalec proto vychází z informací a fotodokumentace z místního šetření a z dalších, běžně dostupných podkladů (např. odměření z katastrálního snímku). Případné nepřesnosti podstatně neovlivní závěry posudku.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jsou evidovány na listu vlastnictví číslo 85 pro katastrální území Dětrichov u Frýdlantu, okr. Liberec - Bližší - viz přílohy posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec při zpracování posudku vychází zejména z uvedených podkladů, informací získaných v místě a z prohlídky nemovitosti. *Vyhotovení posudku je provedeno dle stavu evidovaného v katastru nemovitostí (rodinný dům). S ohledem na skutečnost, že zejména větší část přízemí je evidentně užívána jako provozovna pizzerie tak by pro přesné určení charakteru domu bylo nutné vyjádření příslušného SÚ !*

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost se nalézá v zastavěném území středně velké obce, východní, okrajová část. Poblíž křižovatky hlavní silnice č. 3 a odbočkou do vlastní obce Dětrichov. Nemovitost je situována v přímém sousedství této hlavní silnice č. 13, která spojuje Liberec s Frýdlantem. Frýdlant je pro obec správním centrem s veškerou občanskou vybaveností.

Hlavní stavba je dle právního stavu rodinným domem s menším pozemkem a s příslušenstvím. Hlavní stavba je součástí pozemku. Dle prohlídky a technickým odhadem pochází stavba z 30 let (přesnější podklady nebyly zjištěny). V posledním období (po 2008) byla stavba rekonstruována a v přízemí stavebně upravena na pizzerii.

Pozemek sestává z více parcel, které na sebe navazují a tvoří jednotný funkční celek. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

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.

- V tomto případě se jedná o přípojky inž. sítí, torzo oplocení, štěrkovou plochu jako parkovací místa (cca 150 m²), letní posezení - pergolu s dlážděnou podlahou (cca 30 m² se zastřešením pultovou střechou).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 150
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 - zástavní práva, pohledávky ...	I	-0,04
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,691}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Na rodinné bydlení méně vhodné - sousedství frekventované silnice	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,558}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,776}$$

1. Rodinný dům č.p. 150

Samostatná stavba situována s malým odstupem do rovinného pozemku na St. číslo 1, jehož je součástí. Členitý půdorys zastavění. *Stavba byla uvnitř zpřístupněna jen zčásti a proto jsou některé technické parametry, vybavení a provedení určeny technickým odhadem, resp. také dle informací pana Hrušovského staršího..* Stavba obsahuje v části (průčelí do ulice) dvě nadzemní podlaží a část jen přízemní. Vnitřní dispozice (dle pana Hrušovského) 3 x byt se základním příslušenstvím, dále kuchyň s přípravnou, společné WC, lokál a formanka s příslušenstvím. Dle právního stavu se jedná o rodinný dům ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb.

Zděné provedení z cihel stropy dřevěné s podhledem. Dřevěné schodiště, vaznicový krov, střecha sedlová a pultová. Osinkocementové šablony a plechová falcovaná, klempířské prvky pozink. V posledním období rekonstrukce a dílčí modernizace, výměny prvků PSV. Stavebně - technický stav je určen jako velmi dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 276,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	1,60*3,25+6,25*13,50+4,50*14,0	=	152,57 m ²
2.NP:	6,25*13,50	=	84,38 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	152,57 m ²	2,60 m
2.NP:	84,38 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

stavba:	1,60*3,25*3,0+6,25*13,5*7,0+4,50*14,0*5,0	=	921,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	921,23 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	152,57 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	236,95 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,55

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 B
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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. 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: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - Provozovna pizzerie u frekventované silnice s parkováním	V	0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

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

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,890 = \mathbf{0,997}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,808**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,276,- \text{ Kč/m}^3 * 0,997 = 2\,269,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 921,23 \text{ m}^3 * 2\,269,17 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,808 = 1\,621\,502,79 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 621 502,79 Kč

2. Pozemek -

Pozemek sestává z více parcel, které spolu tvoří jednotný funkční celek, vzájemně na sebe navazují. Nepravidelný tvar, rovinný charakter. Pro dané území není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Všechny běžné inž. sítě s výjimkou plynu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,808**

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; 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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,808 = 0,776$$

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	465,-	0,776		360,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha	St. 1	327,00	360,84	117 994,68
§ 4 odst. 1	ost. plocha	4/2	186,00	360,84	67 116,24
§ 4 odst. 1	ost. plocha	5/1	68,00	360,84	24 537,12
§ 4 odst. 1	zahrada	5/2	172,00	360,84	62 064,48
Stavební pozemky - celkem			753,00		271 712,52

Pozemek - - zjištěná cena = **271 712,52 Kč**

REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 150	1 621 502,80 Kč
2. Pozemek -	271 712,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 893 215,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 893 220,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesátřítisícdvěšestdvacet Kč

3.4. Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena stavby (za kterou se dá stavba ke dni ocenění postavit v daném místě), snížená 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. 150

3.4.3. Pozemek

3.4.1. Rodinný dům č.p. 150

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

OP celkem - 921,0 m³

Jednotková cena (vlastní databáze, ÚRS, a.s.) - 5.000,- Kč/m³ OP

Reprodukční cena –

921,0 m³ OP * 5.000,- Kč

4,605.000,- Kč

Znehodnocení opotřebením – 40 %

- 1,842.000,- Kč

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 150 ke dni ocenění

2,763.000,- Kč

3.4.2. Pozemky -

Základní popis – viz administrativní cena.

Zastavěná plocha se stavbami, které jsou její součástí tvoří jednotný funkční celek, 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.

Celkem – 753,0 m²

Rozpětí obvyklé ceny – 200,- Kč – 400,- Kč/m²

Ocenění – 753,0 m² * 250,- Kč

188.250,- Kč

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

Věcná hodnota pozemků

188.250,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty –

3.4.1. Rodinný dům č.p. 150

2,763.000,- Kč

3.4.2. Pozemek

188.250,- Kč

3.4. Věcná hodnota nemovitosti celkem

2,951.250,- 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, převážně informativní) nemovitostí jsou uvedeny v přílohách. Dále je uvedeno rozpětí porovnávacích **hodnot** pro obec Dětrichov 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 příložených 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. Zpracovatel posudku je názoru, že tato nemovitost situovaná u frekventované silnice bude obtížně obchodovatelná.

S přihlédnutím k výše uvedenému rozboru a dle porovnávacích (**informativně příložených**) nemovitostí je odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí evidovaných na LV číslo 85 pro

k.ú. Dětrichov u Frýdlantu v rozpětí - **1.600.tis. Kč – 2.000.tis.Kč.** (celá nemovitost)

Porovnávací hodnota **celé** nemovitosti prosté **práv třetích osob** – nemovitosti č.p. 150 včetně pozemku, vše evidované na LV číslo 85, v katastrálním území Dětrichov u Frýdlantu, obec Dětrichov, okr. Liberec, je odhadována u střední hranice cenového rozpětí -

1,700.000,- Kč (princip opatrnosti)

3.6.2. Rekapitulace kategorií ocenění –

- Administrativní cena	1,893.220,- Kč
- Věcná hodnota nemovitosti	2,951.250,- Kč
- Výnosová hodnota nemovitosti - se nestanovuje	
- Porovnávací hodnota (celá nemovitost)	1,700.000,- Kč

3.6.3. Závěrečná analýza

Jedná se o exekuční řízení – prodej nemovité věci, v menší obci, okrajová část u hlavní silnice č. 13. Předmětem ocenění je rodinný dům s příslušenstvím a středně velkým pozemkem. Nemovitost je po rekonstrukci, dobrý technický 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 a komerčně provozovat, bude nemovitost obtížně prodejná. Hlavně z těchto důvodů je hodnota nemovitosti určena u střední úrovně porovnávacího cenového rozpětí.

Výhody – Hlavní stavba je po rekonstrukci, bez potřeby vynakládat v delším časovém období investiční náklady

Nevýhody - V místě a okolí omezení pracovních a jiných příležitostí, v místě omezená občanská vybavenost

- Za vším nutné dojíždět, na trvalé bydlení méně vhodné, frekventovaná silnice

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. 150 s příslušenstvím, včetně pozemku číslo parcely St. 1 (rodinný dům je součástí pozemku) a p.p. 4/2, 5/1 a 5/2, vše evidované na LV číslo 85, v katastrálním území Dětrichov u Frýdlantu, obec

Dětrichov, okr. Liberec, ve výši zaokrouhleně :

1,700.000,- Kč

Tj. slovy : Jedenmilionsedmsettisíc,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Říčanech 05.12.2017

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. 40-4306 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 40-4306.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 85 ze dne 18.09..2017 (4. listy)	4
Snímek katastrální mapy (cuzk.cz)	1
Mapa oblasti - širší vztahy	1
Mapa oblasti v místě	1
Fotodokumentace nemovitosti pořízená při místním šetření -	1
Porovnávací nemovitosti (4 x)	4
Fotodokumentace - pokračování	1

RD č.p. 150 Dětrichov, okr. Liberec



lokál



WC



kuchyň



pohled z ulice



RD č.p. 150, Dětřichov, okr. Liberec



Pohled ze silnice č. 13



Parkovací plocha



Vchod, pergola



Pohled přes silnici č. 13