

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2549-92/2017

spoluvlastnického podílu :1/2 na pozemcích p.č.850, p.č.851 s rodinným domem čp.368 a příslušenstvím, v ulici VII., v k.ú. Vinařice u Kladna, obec : Vinařice, okres : Kladno.

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Kladno - č.j.088EX 1790/12
Petra Bezruč 1416
27201 Kladno

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

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 6.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Ve Velké Dobré 15.12.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu : 1/2 na pozemcích p.č.850, p.č.851 s rodinným domem čp.368 a příslušenstvím v ulici VII., v k.ú. Vinařice u Kladna, obec: Vinařice, okres: Kladno; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům - spol.podíl : 1/2
Adresa předmětu ocenění: VII. 346
273 07 Vinařice
LV: 849
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Vinařice
Katastrální území: Vinařice u Kladna
Počet obyvatel: 2 036
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 692,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 820,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka s částečným zaměřením byla provedena dne 6.12.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- venkovní obhlídka nemovitosti dne 6.12.2017 (prohlídka a zaměření mně nebylo umožněno - p.Sůva Rudolf si nevyzvedl doporučený dopis, zpět mně přišel 9.12.2017; spoluvlastník p.Nová Marcela se nedostavila...)
- fotodokumentace nemovitosti zvenku ze dne 6.12.2017
- výpis z KN ze dne 28.8.2017
- snímek katastrální mapy ze dne 5.12.2017
- usnesení Ex.úřadu Kladno o ustanovení znalce ze dne 14.12.2016 (č.j.088EX 1790/12)

- exekuční příkaz ze dne 18.11.2015 (1/4 nemovitých věcí)
- exekuční příkaz ze dne 2.3.2016
- žádost o vypracování posudku ze dne 28.8.2017
- údaje zjištěné na OÚ Vinařice dne 6.12.2017:
 - a/ žádost o postavení domu ze dne 6.4.1929
 - b/ povolení stavby rodinného domu ze dne 24.6.1929
 - c/ v r.1939 přístavba světnice a sítě
 - d/ stavební povolení ke zřízení podkrovní místnosti ze dne 8.12.1950
(nebylo provedeno...)
 - e/ kolna postavena před r.1964 (sdělení)
 - f/ sdělení k ohlášení udržovacích prací ze dne 16.5.1985 vydané pod č.j.393-1/85-Výst.
(zbourání stávající hradební zdi, výměna oken, oprava omítky)
- porovnatelné současné nabídky RD (jako celku) k prodeji v této lokalitě

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou 2 pozemky s rodinným domem čp.368 a příslušenstvím v ulici VII., v jižní části obce Vinařice.

Oceněno pouze přibližně obhlídkou a oměřením zvenku, ze snímku katastrální mapy, ze stavebních plánů (na OÚ Vinařice) a dle předpokládaného stavu...!

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky p.č.850, p.č.851 - spol.podíl:1/2
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp.368

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno výrubu ochran.pilře vinařického

B. 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 spoluvl. 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 - Spoluvlastnický podíl:1/2 je vždy obtížně prodejný..., a proto bylo použito srážky.	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o velmi dobrou polohu pro klidné rodinné bydlení, v blízkosti Kladna (2 km) a Prahy (20 km), a proto bylo použito přírážky 15%...!	III	0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,200}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,152}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,152}$$

1. Pozemky p.č.850, p.č.851 - spol.podíl:1/2

1.1. pozemky

Jedná se o pozemky rovinnaté, přístupné ze zpevněné komunikace; s možností napojení na vodovod, plynovod, elektroinstalaci, kanalizaci; nachází se v jižní části obce Vinařice, v ulici VII.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,200}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,200 = 1,152$

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	820,-	1,152		944,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	850	185,00	944,64	174 758,40
§ 4 odst. 1	zahrada	851	206,00	944,64	194 595,84
Stavební pozemky - celkem			391,00		369 354,24

1.2. Rodinný dům čp.368

Jedná se o přízemní rodinný dům se sedlovou střechou a taškovou krytinou, pravděpodobně je částečně podsklepený, bez podkroví ; původní rodinný dům byl postaven cca v r.1930.

Vycházím pouze z předpokládaného stavu, protože mně nebyla prohlídka a zaměření umožněno...! Také některé rozměry jsou určeny pouze přibližně ze snímku katastrální mapy, ze stavebního plánu a z fotodokumentace.

Okna jsou dřevěná, zdvojená s teracovými parapety, venkovní omítka v místech opadává, u římsy jsou praskliny; na uliční straně je místo u římsy, kde zatéká...!

Rodinný dům je pravděpodobně napojen na elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci; plynová přípojka je na domě.

V ceně rodinného domu jsou již zahrnuty: 1 vedlejší stavba (v zadní části pozemku p.č.850) a venkovní úpravy (přípojky inž sítí; hradební zeď, plotová vrátka a vrata, zpevněné plochy, oplocení).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	87 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 561,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.:	9,30*7,60	=	70,68 m ²
1.podz.podl.:	4,60*2,70	=	12,42 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	70,68 m ²	3,20 m
1.podz.podl.:	12,42 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	9,30*7,60*3,20	=	226,18 m ³
1.podz.podl.:	4,60*2,70*2,20	=	27,32 m ³
zastřešení:	9,30*7,60*3,60/2	=	127,22 m ³
podezdívka:	(70,68-12,42)*0,40	=	23,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	404,02 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	70,68 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	83,10 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,18	

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: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let:

$$s = 1 - 0,005 * 87 = \mathbf{0,565}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,536}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,200**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 561,- Kč/m³ * 0,536 = 1 372,70 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 404,02 m³ * 1 372,70 Kč/m³ * 0,960 * 1,200 = 638 897,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 638 897,- Kč

1.1. Pozemky: 369 354,24 Kč

Pozemky p.č.850, p.č.851 - spol.podíl:1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 008 251,24 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky p.č.850, p.č.851 - spol.podíl:1/2 - zjištěná cena = 504 126,- Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno výrubu ochran.pilíře vinařického

Jedná se o věcné břemeno zapsané v r.1939, důlní těžba již skončila ; vlastníci rodinných domů v obci Vinařice si mohou zažádat o výmaz tohoto věcného břemene na KÚ Kladno a je jim vyhověno...! (sděleno na OÚ Vinařice p.starostou obce dne 6.12.2017); oceňuji v tomto případě paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Věcné břemeno výrubu ochran.pilíře vinařického - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Ocenění věcného břemene činí = 5 000,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky p.č.850, p.č.851 - spol.podíl:1/2

504 126,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

184 677,12 Kč

1.2. Rodinný dům čp.368

319 448,50 Kč

= 504 126,- Kč

Výsledná cena - celkem: 504 126,- Kč

Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 504 130,- Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno výrubu ochran.pilíře vinařického - spol.podíl:1/2

5 000,- Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně - celkem: 5 000,- Kč

Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti:

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů 1/2 na rodinných domech v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale pouze **odhaduji tržní hodnotu.**

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po vyhodnocení porovnatelných současných nabízených prodejů v této lokalitě (viz Příloha č.5 znaleckého posudku), konstatuji, že dle mého názoru a dle předpokládaného vnitřního stavebního stavu nemovitosti :

Výsledná celková cena zjištěná cca odpovídá tržní hodnotě spol.podílu1/2 a stanovuji:

Tržní hodnota spol.podílu:1/2.....500 000,-Kč

(slovy:pětsettisícKč)

Věcné břemeno výrubu ochranného pilíře vinařického (spol.podíl:1/2) oceňuji paušální částkou ve výši.....5000,-Kč

(slovy:pěttisícKč)

Jiná jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené (věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

Ve Velké Dobré 15.12.2017

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2549-92/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2549-92/2017.