

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1351-35/13

o obvyklé ceně rodinného domu čp. 510 na parcele č. 987, garáže bez čp/če na parcele č. 988/6, pozemků parc.č. 987, 988/1, 988/5, 988/6, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Praha, k.ú. Chodov a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ, **149 EX 3630/12**
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 19.6.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz,
jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 4.7.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně rodinného domu čp. 510 na parcele č. 987, garáže bez čp/če na parcele č. 988/6, pozemků parc.č. 987, 988/1, 988/5, 988/6, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Praha, k.ú. Chodov a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 510
Adresa předmětu ocenění: Lažanského 510/8
149 00 Praha 4
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Chodov
Počet obyvatel: 1 241 664
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 19.6.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 19.6.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- část původní projektové dokumentace na rodinný dvojdomek z roku 1936
- část dokumentace na zřízení plynovodu a ústředního vytápění z roku 1988
- část dokumentace na stavbu dvougaráže z roku 1996
- část dokumentace na přístavbu pergoly s kolnou z roku 2012
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Prahy 11
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 19.6.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Miloš Bambas, Lažanského 510/8, 149 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Miloš Bambas, Lažanského 510/8, 149 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace uložená na Stavebním úřadu odpovídá skutečnosti jen rámcově.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají z rodinného domu (ve formě poloviny dvoudomu), dvougaráže, rozestavěné vedlejší stavby - zastřešené pergoly (nepovolené), studny, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny ve vilové čtvrti, mají přístup po zpevněné komunikaci a jsou napojeny na všechny sítě.

Nemovitosti nebyly zpřístupněny, proto je posudek zpracován podle dostupné dokumentace a podkladů a podle vlastního ohledání z ulice Lažanského.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

1b) Dvougaráž

1c) Studna

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle vyhlášky

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

Popis

Celková situace:

Jedná se o samostatnou polovinu dvoudomu, bez podsklepení, s dvěma nadzemními podlažními a nízkou sedlovou a pultovou střechou. Dům je přístupný z ulice Lažanského.

Historie nemovitosti:

Původní dokumentace na stavbu dvoudomu byla vypracována v roce 1936. V roce 1937 byl dům kolaudován. Podle této dokumentace byl domek bez podsklepení, s přízemím a malým podkrovím. V přízemí byl pokoj, kuchyň, prádelna, WC, spíž, v podkroví jeden pokoj. Zavedená elektřina a voda. Pro odvod splaškových vod sloužila žumpa. K domu byly přistavěny dva dřevníky. Půdorys tohoto domku měl dle projektu rozměry 7,78 x 7,70 m.

Podle znaleckého posudku z roku 1967 se stav příliš nezměnil, jen v podkroví byl vybudován WC.

V roce 1988 byl vypracován projekt na plynovou přípojku a ústřední vytápění a odsouhlasen v roce 1990. Z tohoto projektu je patrné, že dům byl již dříve změněn, zejména provedena přístavba a nástavba a změna dispozičního řešení a pravděpodobně i vybavení.

Z toho vyplývá, že mezi roky 1967 a 1988 byla provedena přístavba a nástavba (vestavba) domu, takže dům měl již v průběhu těchto dat dvě plně využitá nadzemní podlaží s větším půdorysem než dříve a s větším půdorysem, než je zaznamenán na katastrální mapě. K této podstatné změně nejsou na stavebním úřadu žádné podklady.

V posledních dvou desetiletích byly v domě pravděpodobně prováděny různé další úpravy, které ale nejsou dosud dokončené, např. nedodělky okolo střechy a podbití, výměna oken.

Stavebně technický stav:

Stavebně technický stav odpovídá stáří a spíše zhoršené údržbě. Zvenku je stav domu relativně dobrý, ale s různými nedodělky a nutností obnovit i klempířské prvky a dokončit pultovou střechu. Stav a vybavení zevnitř lze jen odhadovat.

Dispoziční řešení:

Podle již zmiňovaného projektu na zřízení ústředního vytápění (1988) jsou v 1.NP čtyři obytné místnosti, koupelna s WC, chodba, schodiště. Ve 2. NP jsou tři obytné místnosti, koupelna s WC, komora, schodiště, balkon.

Základní konstrukce a vybavení:

Dům je zděný, oboustranně omítnutý, střecha nízká sedlová a v přístavbě pultová, klempířské prvky pozinkovaný plech, bleskosvod, okna plastová a dřevěná, stropy rovné, vytápění ústřední plynové.

Součástí ceny rodinného domu

jsou i venkovní úpravy, zejména přípojky, případné šachty, oplocení, vrata na el. pohon, vrátka, zpevněné plochy.

Na stavebním úřadu se k datu ocenění projednává žádost o dodatečné stavební povolení na zastřešenou pergolu s kolnou, na parcele č. 988/1. Tato věc je v řízení a také v odvolacím procesu, protože touto stavbou by byla překročena povolená zastavěná plocha pozemku. Ve skutečnosti je, podle fotografií na stavebním úřadu, tato stavba již z větší části postavena. Protože se však jedná o černou stavbu, která se možná bude muset zbourat, nezapočítávám ji.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha 11
Stáří stavby: 76 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 7 719,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $7,80 \cdot 7,50 + 7,80 \cdot 4,90 = 96,72 \text{ m}^2$
2.NP: $7,80 \cdot 7,50 + 7,80 \cdot 4,90 = 96,72 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	96,72 m ²	3,15 m
2.NP:	96,72 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

1.NP: $(7,80 \cdot 7,50 + 7,80 \cdot 4,90) \cdot 3,70 = 357,86 \text{ m}^3$
2.NP: $(7,80 \cdot 7,50 + 7,80 \cdot 4,90) \cdot 2,85 + 7,80 \cdot 1,20 \cdot 1,00 = 285,01 \text{ m}^3$
Zastřešení: $7,80 \cdot 7,50 \cdot 1,80/2 + 7,80 \cdot 4,90 \cdot 0,40/2 = 60,29 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem: $= \underline{\underline{703,16 \text{ m}^3}}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 96,72 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 193,44 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

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 - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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 - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 - 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 76 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,643}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuce	I	-0,03

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1} T_i) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,643 * 1,020 * 0,920 = \mathbf{0,603}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 7\,719,- \text{ Kč/m}^3 * 0,603 = 4\,654,56 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 4\,654,56 \text{ Kč/m}^3 * 703,16 \text{ m}^3 = 3\,272\,900,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,272\,900,41 \text{ Kč}}$$

1b) Dvougaráž

Popis

Zděná dvougaráž je postavena na pozemku p.č. 988/6. Velikostně odpovídá stavba spíše trojgaráži. Stavební povolení bylo vydáno v roce 1993, kolaudováno bylo v roce 1996 (na základě výkresu skutečného provedení stavby). Stavba je zděná z tvárnic, vrata plechová, okénka kovová, střecha mírně pultová. K datu ocenění jsou stále na stavbě nedodělky, např. chybí venkovní omítky (část), klempířské prvky, nedokončená je střešní krytina. Stavebně technický stav odpovídá stáří a zhoršené údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 24 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 11
Stáří stavby:	17 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18):	4 352,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP: } 9,35 * 8,98 - (2,05 * 1,00) / 2 = 82,94 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	82,94 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

$$1.\text{NP: } (9,15 * 8,90 - (2,05 * 1,00) / 2) * (3,10) = 249,27 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{249,27 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00

4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 17 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 1,00 = \mathbf{0,850}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha v obci - v souvisle zastavěné části obce	III	0,00
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	I	-0,03
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuce	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,850 * 0,970 * 0,900 = \mathbf{0,742}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,352,- \text{ Kč/m}^3 * 0,742 = 3\,229,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,229,18 \text{ Kč/m}^3 * 249,27 \text{ m}^3 = 804\,937,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{804\,937,70 \text{ Kč}}$$

1c) Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena celkem = **31 960,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3130

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 1,7890

Plná cena: = **158 698,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 100 = 76,000 \%$ - 120 611,19 Kč

Studna - zjištěná cena = **38 087,74 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis

Pozemky sestávají ze zastavěných ploch a zahrad, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemky budou oceněny podle platné cenové mapy k datu ocenění.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	987	177,00	4 560,00	807 120,-
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	988/6	83,00	4 560,00	378 480,-
§ 27 cenová mapa	zahrada	988/1	153,00	4 560,00	697 680,-
§ 27 cenová mapa	zahrada	988/5	135,00	4 560,00	615 600,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					2 498 880,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 498 880,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	2 120 400,00
Celková výměra pozemku	m ²	465
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	70
Cena pokravné plochy porostů	Kč	319 200,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	20 748,00

Trvalé porosty - zjištěná cena **20 748,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům	3 272 900,40 Kč
1b) Dvougaráž	804 937,70 Kč
1c) Studna	38 087,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem **4 115 925,80 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky	2 498 880,- Kč
-------------	----------------

2. Ocenění pozemků celkem **2 498 880,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty	20 748,- Kč
--------------------	-------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **20 748,- Kč**

Celkem **6 635 553,80 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **6 635 553,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **6 635 550,- Kč**

2) Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, které se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání pomocí některé ze známých metod.

1. Rodinný dům čp. 510

Reprodukční jednotková cena (JCO):

Reprodukční cena se zjistí vynásobením počtu obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití, a to např. s využitím rozpočtových ukazatelů vydaných URS Praha. Průměrná reprodukční jednotková cena vybraných obdobných objektů se následně koriguje aktuálními informacemi stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu s tímto výsledkem:

$$\text{JCO} = 4\,600,- \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 4 600,- Kč/m ³ * 703 m ³ =	3 233 800,- Kč
Opotřebení lineární metodou 58 % při životnosti 130 roků	- 1 875 604,- Kč
Věcná hodnota rodinného domu	1 358 196,- Kč
Zaokrouhleně	1 360 000,- Kč

2. Dvougaráž

$$\text{JCO} = 2\,800,- \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 2 900,- Kč/m ³ * 249 m ³ =	722 100,- Kč
Opotřebení lineární metodou 19 % při životnosti 90 roků	- 137 199,- Kč
Věcná hodnota rodinného domu	584 901,- Kč
Zaokrouhleně	580 000,- Kč

3. Venkovní úpravy, studna a trvalé porosty

Odhadem 15 % z ceny hlavních staveb

$$1\,940\,000 * 0,10 = \text{zaokr.} \quad \quad \quad \mathbf{290\,000,- \text{ Kč}}$$

Rozestavěnou vedlejší stavbu - tzv. pergolu, nezapočítávám, protože není a možná ani nebude povolena.

4. Pozemky

Pozemky jsou stavební o celkové výměře **548 m²**

Cena pozemků podle cenové mapy je v tomto místě podhodnocena. Proto bude hodnota pozemků odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě. Na Chodově se v současnosti prodává jediný obdobný pozemek za nabídkovou cenu 12000,- Kč/m². V okolních Kunraticích za průměrně 10 500,- Kč/m², v Hájích 7200,- Kč/m². Vzhledem k tomu, že pozemek je velmi pěkný, rovinný, s vhodným okolím, přiměřeně velký, v docházkové vzdálenosti od metra, odhaduji cenu na

$$\mathbf{10\,000,- \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet ceny pozemku:

548 m² x 11 000,- Kč/m² = zaokr.

5 480 000,-Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům	1 360 000,-
Dvougaráž	580 000,-
Venkovní úpravy, studna, trvalé porosty	290 000,-
Pozemky	5 480 000,-
Věcná hodnota celkem	7 710 000,-

Celkem věcná hodnota zaokr.

7 710 000,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Starší rodinný dům, resp. polovina dvoudomu (po přístavbě a nástavbě, a pravděpodobně po částečné rekonstrukci)

2 nadzemní podlaží, nepodsklepeno

Obestavěný prostor 703 m³

Zastavěná plocha 97 m²

V domě pravděpodobně byt 6+1 s příslušenstvím

Vytápění pravděpodobně plynové ústřední

Užitná plocha 140 m²

Stavebně technický stav podle vizuálního vyhodnocení zvenku je relativně dobrý, ale nutné jsou dokončovací práce celého pláště budovy (střecha, fasáda, klempířina.....)

Samostatná garáž pro 2 - 3 vozy

Přízemní

Obestavěný prostor 249 m³

Zastavěná plocha 83 m²

Užitná plocha 70 m²

Stavebně technický stav podle vizuálního vyhodnocení zvenku je spíše zhoršený, je nutné dokončit celý plášť budovy (střecha, omítky, oplechování)

Kromě toho je pozemku na černo rozestavěná zastřešená pergola s kolnou, jejíž případné dodatečné povolení prochází odvolacím řízením z toho důvodu, že je překročena max. zastavitelnost pozemku. Tuto stavbu nezapočítávám.

Celkem užitná plocha nemovitostí **210 m²**

Pozemek **548 m²**

Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru

Všechny sítě + studna

Přístup: zpevněná asfaltová komunikace

Umístění: ve vilové čtvrti, v docházkové vzdálenosti od metra Opatov

Poznámka:

Pozemek při pohledu z ulice je neupravený, vizuální dojem prostoru je provozování opravny aut. V posledních letech jsou tyto nemovitosti předmětem stížností ze strany sousedů, že jsou částečně používány jako autoservis.

Nabídkové ceny rodinných domů v Chodově a okolí se pohybují v rozmezí 5 až 17 milionů, v závislosti na velikosti domu a pozemku, lokalitě a stavebně technickém stavu. Nejčastější *nabídky* bývají v rozmezí 7 až 10 milionů Kč, reálné ceny bývají nižší, zpravidla o 10 až 20 %.

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Analýza reálné srovnávací ceny:

Všechny rodinné domy jsou v katastrálním území Chodov

Porovnávací Nemovitosti	Cena mil. Kč	Užitková plocha Kč/m²	Velikost, typ	Stav, vytápění, sítě	Pozemek m²	Koef. porovnávací	Vá-ha	Upravená cena Kč/m²
1) Ke Stáčírně	Nabídka 6,95	27 800	Polovina dvoudomu. Sklepy, přízemí, podkroví, velká garáž s terasou, 2 byty, UP 250 m ²	Spíše před reko, všechny sítě	355	1,30	0,80	28 910
2) Obrovského	Nabídka 7,2	32 000	Polovina dvoudomu. Sklepy, přízemí, patro, podkroví, parkování na pozemku, UP 225 m ²	Před celkovou reko, všechny sítě, poblíž rušné komunikace	338	1,45	0,80	37 120
3) Dunovského	Nabídka 10,9	41 923	Samostatný dům. 3 podlaží, s rovnou střechou, byt 5+kk, parkování na pozemku, UP 260 m ²	Po reko, plynové vytápění, všechny sítě	595	0,95	0,80	31 860
4) Volkovova	Nabídka 5,42	36 133	Polovina dvoudomu. Přízemí a podkroví, samostatná garáž, byt 4+1 UP 150 m ²	Po částečné reko, plynové vytápění, všechny sítě	442	1,20	0,85	36 860

5) Stýblova	Nabídka 7,4	24 832	Polovina dvoudomu. Sklep s garáží, přízemí, patro, půda, 2 byty, UP 298 m ²	Po částečné reko před 20 roky, všechny sítě	443	1,10	0,85	23 220
6) Vápeníkova	Nabídka 9,9	33 000	Samostatný dům. Sklepy, přízemí, patro, podkroví, 2 byty, 2 garáže, UP 300 m ²	Po částečné reko, plynové vytápění, všechny sítě	429	1,00	0,85	28 050
7) Kloboukova	Nabídka 7,6	26 207	Řadový vnitřní. 4 podlaží, byt 7+1, garáž, UP 290 m ²	21 roků po kolaudaci, plynové vytápění, všechny sítě	226	1,25	0,85	27 840
Průměr		31 699						30 551

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení domu, sítě, velikost pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Porovnání:

Průměr upravené ceny činí **30 551- Kč/m²** užitné plochy.

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory.

Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory. Mají různé velikosti pozemku, větší či menší užitnou, popř. obytnou plochu, různý stavebně technický stav a různou možnost přípojek inženýrských sítí, různou polohu.

Porovnávací hodnota

210 m² x 30 551,- Kč/m² = 6 415 710,- Kč

Zaokrouhleně **6 400 000,- Kč**

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (4 x)
- zástavní právo soudcovské (3 x)
- nařízení exekuce

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (2 x)
- zástavní právo exekutorské (2 x)

jiný zápis:

- nepravomocný exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva doručen 12.10.2012

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena a nájemní práva.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno.

Nájemní práva:

Vlastníkem nemovitostí, panem Milošem Bambasem, nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. Podle obecně dostupných údajů bydlí v oceňované nemovitosti pan Bambas a má tam také trvalé bydliště. Nepředpokládám proto, že by nějaké nájemní smlouvy existovaly.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

Nulová hodnota platí za předpokladu, že nebudou dodatečně předloženy žádné platné nájemní smlouvy. Avšak vzhledem k tomu, že nemovitost se průběžně opravuje, kdy se nepředpokládá zároveň v době oprav využití domu na pronájem, v oblasti již došlo k deregulaci, a proto se sjednává nájemné dohodou v obvyklé výši, případné ovlivnění obvyklé ceny nájemní smlouvou je málo pravděpodobné.

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	6 635 550,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota	7 710 000,- Kč
Porovnávací hodnota	6 400 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti	6 000 000 až 7 200 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	6 600 000,- Kč
Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	6 600 000,- Kč (slovy: Šestmilionůšestsettisíc Kč)

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: jarmila.100@seznam.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 4.7.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1351-35/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1351-35/13.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí k datu 19.6.2013	7
Snímek katastrální mapy	1
Pohled na dvojdům - projekt 1936	1
Situace rodinného domu -projekt plynovodu 1990	1
Přízemí rodinného domu - projekt na ÚT 1988	1
1. patro rodinného domu - projekt na ÚT 1988	1
Dvougaráž - projekt 1996	1
Zastřešená pergola - situace, projekt 2012	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace nemovitosti



Uliční část domu + napojení na sousední dům



Štítová stěna detail



Pohled z ulice Lažanského



Štítová stěna z ulice Lažanského



Příjezdová cesta ke garáži + garáž



Štítová stěna a dvorek