

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1245-17/12

o obvyklé ceně nemovitostí - rodinného domu čp. 83 na parcele č. St. 43/1, rodinného domu čp. 771 na parcele č. St. 43/2, pozemků parc.č. St. 43/1, St. 43/2 a 36/4, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Velké Přílepy, k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, okres Praha-západ, zapsané na LV č. 250 a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha – východ

Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert
Velehradská 854/22
130 00 Praha 3

Znalecký posudek vypracovala:

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

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává v 2 tiskových vyhotoveních a v elektronické formě.

V Praze, 29.2.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí - rodinného domu čp. 83 na parcele č. St. 43/1, rodinného domu čp. 771 na parcele č. St. 43/2, pozemků parc.č. St. 43/1, St. 43/2 a 36/4, vše v obci Velké Přílepy, k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, okres Praha-západ, zapsané na LV č. 250 a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostí spojených.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Dva spojené rodinné domy čp. 83 a 771
Adresa nemovitosti:	Kladenská 83 a 771 252 64 Velké Přílepy
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Velké Přílepy
Katastrální území:	Kamýk u Velkých Přílep
Počet obyvatel:	2 858
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 48,7752 \text{ Kč/m}^2$ <i>kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)</i>	
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :	48,78 Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti zvenku byla provedena dne 8.2. a 24.2.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 16.2.2012
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru nemovitostí
- kupní smlouva ze dne 8.6.2011

pro objekt čp. 83:

- zápis z komisionálního řízení na postavení patra na domek Františka Přádý v Kamýku ze dne 21.8.1926
- část plánů na postavení 1. patra nad domem pana Františka Přádý ze srpna 1926
- vyjádření stavebního úřadu k ohlašovaným stavebním úpravám ze dne 25.11.1997
- sdělení k ohlášení stavebních úprav ze dne 23.2.2006

pro objekt čp. 771:

- stavební povolení na rodinný dům vč. přípojek a zpevněných ploch ze dne 18.12.2002
- průvodní zpráva ke stavební dokumentaci z 20.11.2002
- část původní projektové dokumentace na montovaný domek
- rozhodnutí stavebního úřadu o změně stavby ze dne 30.9.2005
- část projektové dokumentace z června 2005 (změny)
- geometrický plán č. 342-39/2003 pro vyznačení budovy ze dne 29.12.2003
- kolaudační rozhodnutí ze dne 1.12.2005

pro všechny nemovitosti:

- vlastní fotografická dokumentace ze dne 8.2. a 24.2.2012 (exteriery)
- skutečnosti zjištěné na místě zvenku
- informace a údaje sdělené na stavebním úřadu Velké Přílepy

- informace a údaje sdělené na Katastrálním úřadu Praha-západ
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- průzkum situace v místě a okolí
- 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, Unicredit Bank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ján Juriga, Náchodská 102/232, 193 00 Praha 9, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ján Juriga, Náchodská 102/232, 193 00 Praha 9, vlastnictví: výhradní

Vlastnické právo je omezeno zástavním právem smluvním, nařízením exekuce, exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, zástavním právem exekutorským.

Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.2.2012 tvoří přílohu tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Vlastníkem stavby nebyly předloženy žádné podklady. Pan Ján Juriga se nedostavil na místní šetření dne 8.2.2012 ani na opakované místní šetření dne 24.2.2012. Nemovitosti tedy nebyly zpřístupněny. Proto byly veškeré podklady získány na Stavebním úřadu Velké Přílepy, Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj - Katastrálním pracovišti Praha-západ, vyptáváním u sousedů a odborným vyhodnocením staveb a pozemků získaným pozorováním zvenku.

Na základě těchto podkladů bylo zjištěno, že skutečné provedení staveb je mírně jiné než v dokumentacích. V rámci možností byl posudek proveden podle výše uvedených podkladů a odborným odhadem.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají ze dvou rodinných domů, čp. 83 a čp. 771, venkovních úprav, trvalých porostů a tří pozemků.

Dům čp. 83 je starší, odhadem přes 100 roků, ale doložený minimálně z roku 1926, před několika roky rekonstruovaný. Přední stěna tohoto domu lícuje s uliční čarou. Je určen k užívání pro rodinné bydlení, ale možná lze užívat také jako penzion či ubytovnu (po zaregistrované a povolené změně účelu).

Dům čp. 771 je novější, kolaudován v roce 2005, s různými nedodělky. Dům je umístěn v zadní části areálu. Je určen k užívání pro rodinné bydlení.

Oba domy s pozemky tvoří fakticky jeden celek, protože objekty jsou spojeny přízemním spojovacím krčkem, v němž je i společný vchod ze dvora. Tento spojovací krček nebyl na dokumentaci vyznačen a pravděpodobně ani neprošel stavebním řízením. Jeho výměry jsou odhadnuty podle dostupných podkladů. Podle dokumentace jsou pravděpodobně společné i některé přípojky, možná i některé vnitřní rozvody. Přístup a příjezd k oběma nemovitostem ze

dvora je společný, po pozemku p.č. 36/4. Objekt čp. 83 má i další vchod zvenku, ten však je přístupný jen z cizího pozemku p.č. St. 42.

Případné samostatné používání obou domů je vzhledem k jejich umístění a vzhledem ke tvaru a velikosti pozemků prakticky nemožné (a nebo jen zřízením různých věcných břemen přístupu a příjezdu, rozdělením části pozemků a také různými stavebními úpravami, což vše by v tomto případě bylo velmi náročné a s diskutabilním přínosem).

Všechny oceňované nemovitosti spolu tedy tvoří jednotný funkční celek, proto budou oceněny dohromady.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v katastrálním území Kamýk u Velkých Přílep, na západním okraji obce Velké Přílepy, v ulici Kladenská, poblíž křižovatky ulice Boženy Němcové a Halasovy. Přístup je po zpevněné komunikaci, s možností napojení na všechny sítě. V bezprostředním okolí jsou postaveny starší i nové rodinné domy.

Vzdálenost místa od centra Prahy je asi 20 km.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům čp. 83

1b) Rodinný dům čp. 771

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle platné vyhlášky

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům čp. 83

Popis:

Celková situace:

Jedná se o dvoupodlažní dům obdélníkového tvaru s plně využitým podkrovím, umístěný na pozemku parc.č. St. 43/1. Jihozápadní, štítová část směřuje do ulice a zároveň lícuje s uliční čarou. Jihovýchodní část je přistavěna k ještě staršímu rodinnému domu čp. 33. Severozápadní část směřuje do dvora, na pozemek parc.č. 36/4. Severovýchodní část je v přízemí napojena spojovacím krčkem na sousední dům čp. 771.

Základní konstrukce a vybavení:

Dům je zděný, možná s přidavkem kamene, tloušťka zdi v přízemí je 85 cm, v patře 60 cm. Střecha je sedlová dřevěná, krytina tašková, klempířské prvky pozinkovaný plech, bleskosvod nainstalovaný, povrchy tvoří omítky, okna jsou plastová a střešní, stropy valená klenba do válcovaných nosníků a rovné dřevěné. Podle podkladů jsou uvnitř i nové dveře, nová elektroinstalace třífázová, pravděpodobně plynové ústřední vytápění, vybavené koupelny a WC vč. nových rozvodů.

Stáří a stavebně technický stav:

Kolaudační rozhodnutí nebylo v archivu nalezeno. Podle podkladů a viditelných konstrukčních a tvaroslovných prvků odhaduji stáří původního domu nejméně na 100 roků. V roce 1926 až 27 došlo k nástavbě jednoho patra se sedlovou střechou na původně přízemní domek. Po těchto stavebních úpravách byla v přízemí dílna a v patře byt 2+1 s jedním WC v postranní schodišťové části. Tato nástavba však již splynula s původním domem. Přibližně v letech 1997 až 2006 postupně došlo k celkové rekonstrukci celého domu na současný standard, kdy byla vyměněna většina prvků krátkodobé životnosti. Opravy se prováděly jen na základě ohlášení a na stavebním úřadu tak chybí nové dispoziční řešení i podrobnější údaje ke konstrukcím. Dle sdělení původní majitelky je však v domě údajně několik koupelen s WC, kuchyně, plynové ústřední vytápění. Zda je dům uvnitř rozčleněn na více bytů nebo jsou všechny prostory propojené, není jasné. Dům pravděpodobně může sloužit buď jako bydlení vícečlenné rodině nebo jako ubytovací kapacita na pronájem. Stavebně technický stav domu dle vnější prohlídky a dle citovaných podkladů odpovídá stáří, provedené celkové rekonstrukci a mírně zhoršené údržbě, která za poslední rok zřejmě není prováděna vůbec. Na objektu se projevuje vlhkost, zejména vztlínáním z podloží. Na zadní části domu u

spojovacího krčku jsou různé nedodělky (povrchy apod.). Dům dle sdělení sousedů není obýván.

Součástí ceny rodinného domu jsou i venkovní úpravy a vedlejší stavby, které tvoří zejména přípojky, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy. Většina z těchto venkovních úprav je společná pro oba domy, tj. pro čp. 83 a 771.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	8 549 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	109,14 m ²	3,80 m
2.NP:	93,44 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor:

1. NP:	(7,85x10,10+2,40x5,90 +2,00x7,85)x(3,95)	=	431,12 m ³
2.NP:	(7,85x10,10+2,40x5,90) x(3,10)	=	289,68 m ³
Podkroví vč. zastřešení:	(7,85x10,10)x(0,60+3,50÷2)	=	186,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	907,12 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	109,15 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	202,60 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,86	

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 - přistavěn k sousednímu domu čp. 33	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (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 - Minimálního rozsahu - některé venkovní úpravy jsou společné i pro čp. 771	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 snižující cenu - není jasná kvalita a dokončenost vnitřních prvků	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0,90 = \mathbf{0,750}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - dům lícuje s uliční čarou, nemá ani předzahrádku, dvůr je prakticky společný i pro dům čp. 771	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuční řízení	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,750 \times 0,920 \times 0,850 = \mathbf{0,587}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 8\,549 \text{ Kč/m}^3 \times 0,587 = 5\,018,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU \times OP = 5\,018,26 \text{ Kč/m}^3 \times 907,12 \text{ m}^3 = 4\,552\,164,01 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **4 552 164,01 Kč**

1b) Rodinný dům čp. 771

Popis:

Celková situace:

Jedná se o částečně podsklepený přízemní dům obdélníkového tvaru s plně využitým podkrovím, umístěný na pozemku parc.č. St. 43/2. Dům má přístup jen po pozemku parc.č. 36/4. V západní části domu je přízemí napojeno spojovacím krčkem na sousední dům čp. 83.

Základní konstrukce a vybavení:

Dům je zděný z plynosilikátu, tloušťka zdí v přízemí je 40 cm, omítnutá je jen jedna vnější čelní stěna. Střecha je sedlová dřevěná, krytina tašková, klempířské prvky pozinkovaný plech, bleskosvod a část klempířských prvků chybí. Okna jsou plastová a střešní, stropy rovné, vytápění pravděpodobně plynové ústřední. Podle projektové dokumentace jsou vnitřní materiály standardní.

Dispoziční řešení:

1.PP - kotelna a sklad, přístupné z terénu a s nízkou podchodnou výškou
1.NP - chodba, obytná místnost s kuchyňským koutem, komora, koupelna, WC, schodiště
Podkroví - dva pokoje, koupelna s WC, chodba

Stáří a stavebně technický stav:

Kolaudační rozhodnutí je z roku 2005. Jedná se tedy o dům relativně nový, který ale není plně dokončen (alespoň zvenku). Stavebně technický stav domu dle vnější prohlídky a dle citovaných podkladů odpovídá stáří a nedokončenosti (omítky, klempířské prvky, navazující terasa, bleskosvod), údržba za poslední rok zřejmě není prováděna vůbec. Dům dle sdělení sousedů není obýván.

Součástí ceny rodinného domu jsou i venkovní úpravy a vedlejší stavby, které tvoří zejména přípojky, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, venkovní schody, nedokončená terasa na pilířích před vchodem do sklepa. Většina z těchto venkovních úprav je společná pro oba domy, tj. pro čp. 83 a 771.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu: Středočeský kraj, nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 7 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 8 549 Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	82,33 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	(4,50x6,55)x(1,95)	=	57,48 m ³
1. NP:	(10,05x6,55+3,30x5,00) x(2,50)	=	205,82 m ³
Podkroví:	(10,05x6,55)x(1,40+3,17÷2)	=	196,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>459,80 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	82,33 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	82,33 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

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 A
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový - spojovacím krčkem napojen na dům čp. 83	II	-0,01
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 1	III	0,02
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 - Minimálního rozsahu - některé venkovní úpravy jsou společné i pro čp. 83	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 snižující cenu - není jasná kvalita a dokončenost vnitřních prvků	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - nedokončenost některých vnějších prvků	III	0,85

Koeficient pro stáří 7 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 1,00 = \mathbf{0,799}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00

3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - jediný přístup je přes společný dvůr i pro dům čp. 83, po pozemku parc.č. 36/4	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuční řízení	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,799 \times 0,920 \times 0,850 = \mathbf{0,625}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 8\,549 \text{ Kč/m}^3 \times 0,625 = 5\,343,13 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU \times OP = 5\,343,13 \text{ Kč/m}^3 \times 459,80 \text{ m}^3 = 2\,456\,771,17 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,456\,771,17 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis:

Pozemky sestávají ze dvou zastavěných ploch a trvalého travního porostu, fakticky zahrady, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou napojené na všechny inženýrské sítě, tj. elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Pozemky jsou v přední, uliční části rovinaté, v zadní části svažité směrem k severovýchodu. Tvarově jsou nepravidelné a značně protáhlé.

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - tabulka 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	10 %
1.4.1. polohy v okolí města podle odstavce 1 písmeno a) nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	200 %
Úprava cen:	210 %
2.7. Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ:	-3 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	7 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 210% + 7% x (100 % + 210%) 231,70 %

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 2,7540

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	48,78	1,00	2,1550	2,7540	231,70	960,281
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	48,78	0,40	2,1550	2,7540	231,70	384,113

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 43/1	459,00	960,281	440 768,98
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 43/2	66,00	960,281	63 378,55
§ 28 odstavec 5	trvalý travní porost	36/4	301,00	384,113	115 618,01
Stavební pozemky - celkem					619 765,54

Pozemky - zjištěná cena = 619 765,54 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Popis:

Na pozemcích parc.č. St. 43/1 a parc.č. 36/4 se nacházejí starší trvalé porosty zejména užitkového charakteru. Zahrada nebyla zpřístupněna.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	556 387,00
Celková výměra pozemku	m ²	760
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	350
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	256 230,86
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	x	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	11 530,39
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	<u>11 530,39Kč</u>

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům čp. 83	4 552 164 Kč
1b) Rodinný dům čp. 771	2 456 771,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem **7 008 935,20 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky	619 765,50 Kč
-------------	---------------

2. Ocenění pozemků celkem **619 765,50 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty	11 530,40 Kč
--------------------	--------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **11 530,40 Kč**

Celkem **7 640 231,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **7 640 231 Kč**

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **7 640 231 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **7 640 230 Kč**

slovy: Sedmmilionůšestsetčtyřicettisícdvěstětřicet 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. 83

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 * 907 m ³ =	4 172 200,- Kč
<u>Opotřebení odborným odhadem 40 %</u>	<u>- 1 668 880,- Kč</u>
Věcná hodnota rodinného domu	2 503 320,- Kč
Zaokrouhleně	2 500 000,- Kč

2. Rodinný dům čp. 771

$$\text{JCO} = 4\,400,- \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 4 400,- Kč/m ³ * 460 m ³ =	2 024 000,- Kč
<u>Opotřebení lineární metodou 7 %</u>	<u>- 141 680,- Kč</u>
Věcná hodnota rodinného domu	1 882 320,- Kč
Zaokrouhleně	1 900 000,- Kč

3. Venkovní úpravy a trvalé porosty

Odhadem 4 % z ceny hlavních staveb

$$2\,500\,000 + 1\,900\,000 = 4\,400\,000 * 0,04 = \text{zaokr.} \quad \mathbf{170\,000,- \text{ Kč}}$$

4. Pozemky

Pozemky jsou stavební o celkové výměře **826 m²**

Cena pozemků vypočítaná podle vyhlášky neodpovídá realitě, proto bude hodnota korigována porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě.

Ve Velkých Přílepech se v současnosti prodává několik pozemků, např.:

- obdélníkový pozemek v zastavěné části obce, dobré místo, 880 m², všechny sítě kromě kanalizace (která by měla být v roce 2012)

$$2\,715,- \text{ Kč/m}^2$$

- pozemek v jižní okrajové části obce, 967 m², všechny sítě jsou v přilehlé silnici

2000,- Kč/m²

- pozemek ve vilové zástavbě, všechny sítě již napojeny na pozemku, původní cena 2400,- Kč/m², zatím neprodáno, nyní sleva na

2 130,- Kč/m²

Průměrná nabídková cena tak činí 2 281,- Kč/m², po další předpokládané slevě o cca 5 až 10 % odhaduji obvyklou jednotkovou cenu stavebního pozemku, též s ohledem na nepříznivý tvar oceňovaného pozemku, na

2 000,- Kč/m²

Výpočet ceny pozemku:

826 m² x 2000,- Kč/m² = zaokr.

1 650 000,-Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům čp. 83	2 500 000,-
Rodinný dům čp. 771	1 900 000,-
Venkovní úpravy a trvalé porosty	170 000,-
Pozemky	1 650 000,-
Věcná hodnota celkem	6 220 000,-
Celkem věcná hodnota zaokr.	6 200 000,- 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 kanceláři 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 čp. 83 po rekonstrukci
Dvoupodlažní s podkrovím
Obestavěný prostor 907 m³
Užitná plocha orientačně 215 m²

Zánovní rodinný dům čp. 771
Jednopodlažní s podkrovím a částečným podsklepením
Obestavěný prostor 460 m³
Užitná plocha orientačně 145 m²

Celkem užitná plocha 360 m²

Bez garáže, parkování jen na zpevněné ploše dvora

Stavebně technický stav obou budov: částečná nedokončenost, různé závady (vlhkost), poslední rok neudržované, neupravené pozemky

Pozemek 826 m²

Mírně svažité terén směrem k severovýchodu, nevhodný protáhlý nepravidelný tvar

Sítě: všechny, napojené

Přístup: zpevněná asfaltová komunikace

Umístění: asi 20 km do centra Prahy, základní občanská vybavenost je v obci

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Analýza reálné srovnávací ceny:

Porovnávací nemovitosti	Realiz. cena	Užitková plocha Kč/m ²	Velikost	Stav, vytápění, sítě	Pozemek m ²	Koef. porovnávací	Váha	Upravená cena Kč/m ²
1)Velké Přílepy	Nabídka 8,7 mil. Kč	24 576	2 NP+podkroví, byt 6+1, vestavěná garáž, krb, prádelna, 2 koupelny, terasa, balkon UP 354 m ²	Zánovní, ústřední vytápění, všechny sítě	1236	0,90	0,80	17 694
2)Velké Přílepy	Nabídka 6,63 mil. Kč	26 520	1 NP+podkroví, byt 6+kk, 2 koupelny, šatny, krb, terasa, UP 250 m ²	Zánovní, vytápění ústřední, všechny sítě	955	0,90	0,80	19 094
3)Velké Přílepy	Nabídka 4,99 mil. Kč	18 211	1 PP+ 1 NP+podkroví, byt 5+kk, samostatná garáž, UP 274 m ²	Zánovní, vytápění ústřední, všechny sítě	490	1,05	0,80	15 297
4)Velké Přílepy	Nabídka 7,5 mil. Kč	44 117	1 PP+1NP+podkr., vestavěná dvogaráž, byt 5+kk, prádelna, centrální vysavač, 2 koupelny, UP 170 m ²	Zánovní, vytápění ústřední plynové, všechny sítě	491	0,90	0,65	25 808
5)Velké Přílepy	Nabídka 5,95 mil. Kč, po slevě 4 %	19 508	2 NP, 1 PP, byt 4+2, 2 koupelny, 2 balkony, vestavěná garáž, UP = 305 m ²	40 let starý, udržovaný, vytápění ústřední na tuhá paliva, všechny sítě	912	1,10	0,80	17 167
6)Velké Přílepy	Nabídka 8,99 mil. Kč	35 960	2NP, byt 6+1, 2 koupelny, vestavěná dvogaráž, terasa, 2 balkony, UP 250 m ²	Novostavba, vytápění ústřední plynové, všechny sítě	neuve deno	0,80	0,75	21 576
Průměr								19 439

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

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Porovnání:

Průměr upravené ceny činí **19 439,- 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

360 m² x 19 439,- Kč/m² = 6 998 040,- Kč

Zaokrouhleně v rozmezí **6 900 000 až 7 100 000,- Kč**

4) Kupní cena

Nemovitosti byly prodány ke dni 8.6.2011 za cenu 7 200 000,- Kč. Většinou se dá předpokládat, že kupní cena je v daném čase a místě i cenou obvyklou. Protože však ceny nemovitostí stále stagnují a nebo mírně klesají (to se týká i rodinných domů v blízkosti Prahy), považují současnou obvyklou cenu - po cca 8 měsících - v porovnání s touto kupní cenou, za mírně nižší. Také z toho důvodu, že nemovitosti po tomto datu nejsou udržované.

5) 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 smluvní ke dni 18.5.2011
- nařízení exekuce ze dne 23.6.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 20.7.2011
- nařízení exekuce ze dne 13.10.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 2.11.2011
- nařízení exekuce ze dne 27.10.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 22.11.2011
- zástavní právo exekutorské ke dni 10.9.2011

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

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno.

Nájemní práva:

Vlastníkem nemovitostí, panem Jánem Jurigou, nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. To však neznamená, že neexistují. Ze strany znalkyně byly učiněny dva pokusy o prohlídku nemovitostí a zároveň o předání příslušných podkladů. Pan Juriga však vůbec nereagoval.

Podle občanského zákoníku je nájem bytu chráněn. Pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

Pronajímatel může vypovědět nájem buď bez přivolení soudu nebo s přivolením soudu. Ještě akceptovatelná pro případného kupujícího je varianta výpovědi bez přivolení soudu, což může nastat v těchto případech (zestručněno):

- jestliže nájemce hrubě porušuje dobré mravy v domě
- jestliže nájemce neplatí nájem
- jestliže má nájemce dva nebo více bytů
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů
- jde-li o byt zvláštního určení

Pokud skutečně nějaká nájemní smlouva existuje, potom omezuje vlastníka i budoucího vlastníka v právu tuto nemovitost užívat jinak. Toto právo nájmu snižuje obvyklou cenu nemovitosti. Ne však v takové míře, jako ještě před několika roky, protože regulované nájmy v posledních letech značně narostly a k současnému datu byla již pro určité regiony regulace ukončena. V obci Velké Přílepy skončila možnost jednostranného zvyšování nájemného k datu 31.12.2010. Nájemné se nyní sjednává dohodou, proto příp. nový pronajímatel může požadovat nájemné v obvyklé výši, tedy poměrně vysoké.

Názor znalkyně na možnost výskytu nájemních smluv:

Nemovitosti byly převedeny kupní smlouvou ke dni 8.6.2011, při čemž vklad práva byl zapsán dne 29.6.2011. V této kupní smlouvě nejsou přiznána žádná právní omezení včetně nájemních smluv z minulosti (kromě nového zástavního práva pro Hypoteční banku). Případné nové nájemní smlouvy by proto měly být sepsány podle nových předpisů. Při tom podle výpisu z katastru nemovitostí byla již 23.6.2011 nařízena exekuce, která zpravidla zakazuje zatížení nemovitosti. Na sepsání platných nájemních smluv tedy byla krátká časová lhůta.

Přesto nájemní smlouvy mohou existovat a v horším případě se musí požadavek na jejich zrušení řešit soudním řízením. Případný budoucí kupec proto zvažuje toto nebezpečí a hodnota nemovitosti tak musí být nutně nižší. I proto, že návazné nájemní vztahy mohou vyvolávat různé problémy.

Z toho důvodu hodnotím zatím čistě teoretickou možnost předložení platných nájemních smluv snížením ceny o cca 8-10 % z obvyklé ceny právně nezatížené nemovitosti.

Snížení hodnoty jen o cca 8-10 %, které je poměrně malé, odhaduji z těchto důvodů:

a) možnost existence nájemních smluv je poměrně nízká, dle sdělení sousedky se v domě nikdo nezdržuje, bylo i málo času na vyhotovení platných nájemních smluv

b) pokud nepotřebuje vlastník pronajaté byty pro sebe a nájemníci jsou slušní, nastává mnohdy situace opačná než dříve, a sice, že pronajímatel se snaží udržet si současné nájemníky, kteří mu přinášejí zisk.

Práva:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

Nulová hodnota platí jen za předpokladu, že nebudou dodatečně předloženy žádné platné nájemní smlouvy.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

600 000,- Kč

Odhad cca 8-10 % z obvyklé ceny nemovitostí platí za předpokladu, že budou dodatečně předloženy platné nájemní smlouvy.

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (dle platné vyhlášky)	7 640 230 ,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota	6 200 000,- Kč
Porovnávací hodnota v rozmezí	6 900 000 až 7 100 000,- Kč
Kupní cena k datu 8.6.2011	7 200 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti bez právních závad	6 700 000 až 7 200 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti bez právních závad	6 900 000,- Kč (slovy: Šestmilionůdevětsettisíc Kč)
Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou (za předpokladu, že <i>nebudou</i> dodatečně předloženy případné platné nájemní smlouvy)	0,- Kč
Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou (za předpokladu, že <i>budou</i> dodatečně předloženy případné platné nájemní smlouvy)	600 000,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti (snížení obvyklé ceny o cca 8-10 % z důvodu možného dodatečného předložení platných nájemních smluv)	6 300 000,- Kč (slovy: Šestmilionůtřistatisíc Kč)

V Praze, 29.2.2012

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

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. 1245-17/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1245-17/12.

E. Seznam příloh

Seznam příloh:

počet stran A4 v příloze:

Fotografická dokumentace rodinného domu čp. 83	1
Fotografická dokumentace rodinného domu čp. 771	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 250	4
Kopie mapy katastrální Č.p. 83:	1
Zápis z 21.8.1926	1
Půdorys přízemí a patra z roku 1926	1
Ohlášení stavebních úprav z roku 1997	1
Ohlášení stavebních úprav z roku 2006	1
Č.p. 771:	
Stavební povolení z roku 2002	2
Změna stavebního povolení z roku 2005	1
Kolaudační rozhodnutí z roku 2005	1
Půdorys přízemí z roku 2005, ověřený	1
Půdorys podkroví z roku 2005, ověřený	1
Geometrický plán č. 342-39/2003	1
Kupní smlouva (1.strana) + dodatek č. 1	2
Mapa oblasti - Velké Přílepy a okolí	1