

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5149-239/2012

**o obvyklé ceně nemovitosti –
rodinný dům č.p.117 realizovaný na pozemku p.č.st.51
s příslušenstvím a s pozemky p.č.st.51 a p.č.91,
v obci Senomaty, katastrální území Senomaty (kód:747521), okres Rakovník**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10
- Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - **003 EX 194/04-155**
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s přihlédnutím k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek, ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011Sb. s účinností od 1.1.2012.
- Oceněno ke dni:** 3. září 2012
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován v 4 vyhotoveních.
3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 13 stran a přílohy.
V Praze, dne 18. září 2012

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - stanovení nákladů na pořízení nemovitosti v aktuálních cenách (ceny obvyklé místně a časově) a určení jejího opotřebení (technický stav k datu ocenění).
- **metoda výnosová** - určuje schopnost nemovitosti tvořit výnos.
- **metoda srovnávací** - statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny stanovené nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (administrativní) vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky. Pro použití výnosové metody nebylo možno zjistit dostatek relevantních informací. Nemovitost není proto hodnocena výnosově.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou (administrativní), stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné (administrativní), vypočtené podle oceňovací vyhlášky (komparace obdobných, srovnatelných nemovitostí).

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v katastrálním území Senomaty (kód: 747521), obec Senomaty. Nemovitost je přístupná z místní zpevněné komunikace Malá Strana.

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zástavbě s převážně rodinnými domy vesnického typu.

Dopravní dostupnost městyse Senomaty je dobrá, obcí prochází silnice druhé třídy č.228, která spojuje Senomaty s okresním městem Rakovník. Rakovník je vzdálen cca 5 km východním směrem od Senomat. Hromadnou dopravní obsluhu zajišťují autobusové a vlakové linky, které obec spojují s Rakovníkem a s ostatními městy a obcemi.

Dle malého lexikonu obcí žije v Senomatech 1065 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní sortiment zboží a služeb.

Nemovitost je tvořena stavbou rodinného domu, příslušenstvím, venkovními úpravami a pozemky.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 12.7.2012 č.j. 003 EX 194/04-155

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Senomaty (kód:747521), obec Senomaty, list vlastnictví č.139, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.7.2012

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Senomaty (kód: 747521)

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 3.9.2012 za přítomnosti exekutorského vykonavatele Exekutorského úřadu Praha 10 a majitelkou nemovitosti.

Údaje zjištěné znalcem na místě a na místně příslušných úřadech.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.139 pro katastrální území Senomaty (kód: 747521), obec Senomaty zapsána:

Jaroslava Mutinská

identifikátor: 495110/246

Malá Strana

270 31 Senomaty

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Fotodokumentace

Inzertní listy srovnatelných nemovitostí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům č.p.117
- 2) Stavební pozemek p.č.st.51
- 3) Ostatní plocha p.č.91

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ)

1. Rodinný dům č.p.117

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.117 realizovaná na pozemku p.č.st.51 v katastrálním území Senomaty (kód:747521), v obci Senomaty. Dům je přístupný ze zpevněné komunikace Malá Strana. Stáří stavby rodinného domu je stanoveno odborným odhadem.

Objekt je nepodsklepená přízemní stavba s půdním prostorem. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba rodinného domu je tradiční, realizována klasickými zdíciemi postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na smíšených základech. Střecha je sedlová s dřevěnou konstrukcí. Krytina je tašková. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě, z plechu. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, prosklené i plné.

Podlaha je dřevěná, povrchové úpravy podlah jsou keramické, textilní i dřevěné. Vybavení kuchyně je v podstandardním provedení. Zdrojem tepla je lokální na tuhá paliva.

Objekt je napojen na rozvod elektro, veřejný vodovod a je odkanalizován.

Technický stav objektu je zhoršený v důsledku nepravidelné a nekoncepční údržbě.

Nemovitost je oplocena z větší části dřevěným plotem s podezdívkou. Technický stav oplocení je dobrý. Z boku je oplocení tvořeno zděnou zídou, která je v zanedbaném stavu.

Součástí ocenění je i dřevěný přístřešek o ploše 1,8 x 2,5. Vzhledem k charakteru a ploše je přístřešek součástí ocenění rodinného domu.

Mezi příslušenství patří též menší dřevěné kolny na dříví, vzhledem k jejich technickému stavu a jejich malé zastavěné ploše, nejsou předmětem tohoto ocenění.

1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$4.4 \cdot 12.5 \cdot 2.3 + 5.8 \cdot 1.2 \cdot 2.3$	=	142.51 m ³
Zastřešení	$4.5 \cdot 12.5 \cdot 2.9/2$	=	81.56 m ³
		celkem =	224.07 m ³

1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	4.4*12.5+1.2*5.8 61.96 m ²	2.30 m

1.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
11.	Schody chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
16.	Vytápění podstandard	0.05200	100%	-0.052
20.	Zdroj teplé vody podstandard	0.01900	100%	-0.019
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní podstandard	0.00500	100%	-0.005
				-0.18578

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.18578) = 0.8997$$

1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.10
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		-0.10

$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + -0.10 = 0.900$

1.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.4)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturní Bez většího významu	1	0.00
2. Poloha nemovitosti v obci Centrální území obce	3	0.01
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Objekty pro bydlení	2	0.00
4. Obchod, služby, kultura v obci Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	3	0.03
5. Školství a sport v obci Základní škola a sportovní zařízení	3	0.03
6. Zdravotní zařízení v obci Ordinace praktického a odborného lékaře	3	0.03
7. Veřejná doprava Omezené dopravní spojení	2	0.00
8. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti Bez vlivu	3	0.00
11. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.10
$Ip = 1 + \text{SUMA}(Pi) = 1 + 0.10 = 1.100$		

1.8 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20a, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený se šikmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 61.96 m ² / zastavěná plocha 1.NP 61.96 m ² = podlažnost 1.00	3	0.02
5. Napojení na síť (přípojky) Přípojka elektro voda, napojení na veřejnou kanalizaci	4	0.04
6. Způsob vytápění stavby Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
7. Zákl. příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení	3	0.00

8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.05
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.00 pro stáří 90 let)		

Celkem 0.02

(posl.položka se do sumy nezapočítává)

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.02) \times 0.5100 = 0.520$$

1.9 Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.819,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.5148
I = It x Ip x Iv = 0.900 x 1.100 x 0.520		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.480,82
Cena za celý obestavěný prostor 224.07 m ³	= Kč	555.877,60
Rodinný dům č.p.117	Cena celkem Kč	555.878,-

2. Stavební pozemek p.č.st.51

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.st.51, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 241 m², katastrální území Senomaty (kód:747521), obec Senomaty. Na pozemku se nalézá stavba rodinného domu č.p.117.

2.2 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

2.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1065 - 1000) x 0.007414) x 2.00	= Kč	70,96
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	70,96
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	78,06
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.2390
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	208,41
Cena za celou výměru 241.00 m ²	= Kč	50.227,54
Stavební pozemek p.č.st.51	Cena celkem Kč	50.228,-

3. Ostatní plocha p.č.91

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.91, ostatní plocha-zeleň, celková výměra 47 m² katastrální území Senomaty (kód:747521), obec Senomaty. Pozemek tvoří se stavebním pozemkem p.č.st.51 funkční celek a tak je též oceněn.

3.2 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

3.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1065 - 1000) x 0.007414) x 2.00	= Kč	70,96
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	70,96
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	78,06
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.2390
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	208,41
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	83,37
Cena za celou výměru 47.00 m ²	= Kč	3.918,17
Ostatní plocha p.č.91	Cena celkem Kč	3.918,-

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ) – REKAPITULACE

1) Rodinný dům č.p.117	Kč	555.878,-
2) Stavební pozemek p.č.st.51	Kč	50.228,-
3) Ostatní plocha-zeleň p.č.91	Kč	3.918,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	610.024,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	610.020,-
<hr/>		

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Jak je již výše konstatováno, použití jednotlivých metod pro stanovení obvyklé ceny je vždy upraveno podle konkrétních případů.

Pro užití výnosové metody nebylo možno obstarat dostatek ověřitelných informací o obvyklém nájemném. Nemovitost není proto hodnocena výnosově. Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny stanovené pouze nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (administrativní) vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou (administrativní), stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovitosti, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů, při tom řada inzerátů je vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“). Z tohoto postupu inzerentů lze odvodit řadu skutečností, zejména pak nereálně vysoko nastavenou cenu k jednání. Za předpokladu, že tyto inzerované nemovitosti nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena v úrovni ceny zjištěné (administrativní).

Z výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné (administrativní).

1) Cena zjištěná (administrativní)	Kč	610.020,-
------------------------------------	----	-----------

Pozitivní vliv na cenu má možnost napojení na kompletní infrastrukturu obce. Negativní vliv na obvyklou cenu mají zejména zhoršený technický stav objektu, minimální pozemek a zřetelný převis nabídky.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena oceňované nemovitosti -
rodinný dům č.p.117 realizovaný na pozemku p.č.st.51 s příslušenstvím,
a s pozemky p.č.st.51 a p.č.91,
v obci Senomaty, katastrální území Senomaty (kód:747521), okres Rakovník je:**

600 000,- Kč

Slovy: šest set tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitosti
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nachází v blízkosti vodního toku, riziko záplav tak nelze vyloučit
- na nemovitosti nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky bez závad a práv: 610.020,- Kč
2. Na nemovitosti nevážnou žádná práva ani závady, které mají vliv na cenu obvyklou a případným prodejem z dražby nezaniknou.
3. Oceňované nemovitosti nejsou kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.
4. Cena obecná, za níž je nemovitost prodejná je: 600.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 18. září 2012

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5149-239/2012.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz