

Znalecký posudek č. 6060-042/16

O obvyklé ceně nemovité věci - garáže bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 352, v obci Jenštejn, katastrální území Jenštejn, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, okres Praha - východ.

Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal
soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28. října 1474/20
288 02 Nymburk

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č. j. 070 Ex 2724/15-13**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 27.01.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 11 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 08.02.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - garáže bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 352, v obci Jenštejn, katastrální území Jenštejn, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, okres Praha - východ.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 27.01.2016 za přítomnosti vlastníka - pana Miloslava Šnídla.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 578 ze dne 08.12.2015
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 08.12.2015
- informace a údaje zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Jenštejn
Katastrální území: Jenštejn (658499)

List vlastnictví číslo: 578

Vlastník:

Společné jmění manželů

Šnidl Miloslav a Šnidllová Věra, Ke Křížku 341, 250 73 Jenštejn

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 578 ze dne 08.12.2015 vázne na oceňované nemovité věci zástavní právo, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Českou republiku.

Toto zástavní právo není ve znaleckém posudku zohledněno.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 578 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (pana Miloslava Šnídla) byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závalu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovitosti na místě samém. Projektová dokumentace nebyla ke dni ocenění předložena.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je jiná stavba bez č.p./č.e., která se nachází na pozemku parc. č. st. 352 - zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. st. 352 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 341 a pozemky parc. č. 240/4 a parc. č. 339/5. Nemovitá věc se nachází na východním okraji obce Jenštejn, v ulici Ke Křížku. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy.

Oceňovaná stavba je užívána jako garáž u rodinného domu č.p. 341. Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je napojen na elektro.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 345/2015 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	–0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2} P_i\right) = 0,832$$

a) Garáž – § 37

Jedná se o nepodsklepený objekt, s jedním nadzemním podlažím. Svislé konstrukce zděné, strop s rovným podhledem. Sedlová střecha s taškovou krytinou. Garáž byla postavena kolem roku 1980.

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{OP: } 40,00 \times (2,20 + 2,50/2) = 138,00 \text{ m}^3$$

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Jenštejn
Počet obyvatel: 1 119
Základní cena (ZC): 1 474,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	A
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	-0,02
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Stáří stavby (y):	36	
Koeficient pro úpravu (s):	0,820	
	5	

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_6): 0,683$$

$$\text{Základní cena upravená (ZCU = ZC} \times I_v): 1\,006,74 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Index trhu (I}_T): 0,930$$

$$\text{Index polohy (I}_p): 0,832$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$C_{Sp} = OP \times ZCU \times I_T \times I_p = 138,00 \times 1\,006,74 \times 0,930 \times 0,832 = 107\,498,57 \text{ Kč}$$

Garáž – zjištěná cena: 107 498,57 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Výsledné ceny:

a) Garáž	107 498,57 Kč
Výsledná cena činí celkem:	107 498,57 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	107 500,– Kč

Určená cena: 107 500,– Kč.

Cena slovy: Jednostosedmtisíc pětset Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované stavby:

Garáž, Jenštejn

Druh nemovitosti	<i>Garáž</i>	Poloha	<i>Samostatně stojící, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>cca 36 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>-</i>	Zastavěná plocha	<i>40 m²</i>
Užitná plocha	<i>34 m²</i>	Přípojky	<i>Elektro</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Garáž Praha - Kbely

Popis: Řadová garáž v původním stavu.

Druh nemovitosti	Garáž	Poloha	Vnitřní řadová, okraj obce
Stáří objektu	45 roků	Stav objektu	Průměrný
Počet NP	1	Svislé nosné konstr.	Zděné
Výměra pozemku	-	Zastavěná plocha RD	20 m ²
Užitná plocha	16 m ²	Přípojky	Elektro
Požadovaná nebo kupní cena:		180 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² užitné plochy:		11 250,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,90	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,81	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² užitné plochy:		9 113,– Kč	

Objekt č. 2: Garáž Praha 9 – Kyje.

Popis: Udržovaná garáž

Druh nemovitosti	<i>Garáž</i>	Poloha	<i>Vnitřní řadová, okraj obce</i>
Stáří objektu	<i>25 roků</i>	Stav objektu	<i>Průměrný</i>
Počet NP	<i>1</i>	Svislé nosné konstr.	<i>Zděné</i>
Výměra pozemku	<i>-</i>	Zastavěná plocha RD	<i>18 m²</i>
Užitná plocha	<i>15 m²</i>	Přípojky	<i>Elektro</i>
Požadovaná nebo kupní cena:		250 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m² užitné plochy:		16 667,– Kč	

Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí		
Koeficient K1:	koeficient místa	0,90
Koeficient K2:	koeficient časový	0,95
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,90
Celkový koeficient:		0,77
Přepočtená standardní cena za 1 m² užitné plochy:		12 834,– Kč

Objekt č. 3: Garáž Praha 9 - Vysočany

Popis: Udržovaná garáž.

Popis: Garážovaná garáž.			
Druh nemovitosti	Garáž	Poloha	Vnitřní řadová, okraj obce
Stáří objektu	35 roků	Stav objektu	Průměrný
Počet NP	1	Svislé nosné konstr.	Zděné
Výměra pozemku	-	Zastavěná plocha RD	35 m ²
Užitná plocha	26 m ²	Přípojky	Elektro
Požadovaná nebo kupní cena:		149 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² užitné plochy:		5 731,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,85	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti	0,90	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient vlastních pozemků	1,00	
Koeficient K6:	koeficient transakce	0,95	
Celkový koeficient:		0,73	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² užitné plochy:		4 184,– Kč	

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² užitné plochy rodinného domu je stanovena ve výši 5 588,– Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji ve výši 190 000,– Kč. Za tuto cenu by byla garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 352, dle LV č. 578, v obci a k.ú. Jenštejn, běžně prodejná.

Obvyklá cena: 190 000,- Kč.

Cena slovy: Jednostodevadesáttisíc Kč.

V Praze dne 08.02.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6060-042/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 08.02.2016

Ing. Karel Schwarz