

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3424/2016

o ceně nemovitých věcí v katastrálním území Knížkovice, obec Zdice, okres Beroun:
rodinného domu č.p. 9 na pozemku parc. č. St. 13/2, St. 13/4, 284/1
bez pozemků, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1628/04

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 14. července 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 1. prosince 2016 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 1. prosince 2016

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1628/04-323 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve společném jmění povinného – pana Josefa Šulaje a Aleny Šulajové. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 29. listopadu 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 47 vyhotovený dne 7.3.2016 pro k.ú. Knížkovice:

A: Vlastník: SJM Šulaj Josef a Šulajová Alena, Knížkovice 9, 26751 Zdice

B: Nemovitosti: Stavby: **Knížkovice, č.p. 9**, bydlení, na parcele St. 13/2, LV 60000

B1: Bez zápisu

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zahájení exekuce

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Knížkovice z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 14.7.2016. Prohlídka levé části nemovitosti byla provedena za účasti nájemců – sourozenců Doudových a jejich opatrovnice, paní Jany Řechtáčkové. **Pravá část nemovitosti nebyla přístupná**, protože povinný pan Josef Šulaj neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si doporučenou zásilku s oznámením o místním šetření.

1.1.4 Ostatní

- Kupní smlouva ze dne 29.10.1998, právní účinky vkladu ke dni 17.11.1998.
- Nájemní smlouva k bytu ze dne 24.6.2011
- Posudek č. 683/158/2010 vypracoval Ing. Pavel Pech, Dobříš, dne 26.10.2010
- Informace o pozemcích a stavbách z katastru nemovitostí z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s., 2013 (www.azoposn.cz)

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce**: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 9 na pozemku parc. č. St. 13/2, St. 13/4, 284/1
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. St. 13/2

Nemovitost se nachází v obci Zdice, v části obce a k.ú. Knížkovice, číslo popisné 9. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví města Zdice a České republiky. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy a areálem zemědělského družstva.

Dům má 2 bytové jednotky (dále pravý a levý byt – při pohledu na severovýchodní stranu domu).

Pozemky, na kterých dům stojí - parc.č. St. 13/2, St. 13/4 jsou ve vlastnictví České republiky, parc.č. 284/1 ve vlastnictví města Zdice.

Stav nemovitostí dle zápisu v katastru nemovitostí:

Oceňovaný dům v k.ú. Knížkovice má č. popisné 9 (LV 47 – SJM Šulajovi), nachází se na parcele č. **St. 13/2** (LV 6000 – Česká republika).

Podle katastrální mapy a fotomapy se ale pravá část domu nachází na parcele č. **St. 13/4** (LV 6000 – Česká republika), dle zápisu v KN je na této parcele stavba bez čp/č.ev. (objekt k bydlení), který není zapsán na žádném LV. Malá část zádveří u pravého bytu je na parc.č. **284/1** (LV 10001 – Město Zdice).

Nemovitosti podle skutečného stavu:

Celý objekt na parc. St. 13/2, St. 13/4, 284/1 užívají manželé Šulajovi – v pravém bytě dříve bydleli, levý byt pronajímají.

Z kupní smlouvy z r. 1998 plyne, že kupující kupovali celý objekt č.p. 9 se 2 byty, ale na jejich list vlastnictví byla zapsána jen část objektu stojícího na parc.č. St. 13/2.

Dům má jedno zastřešení, dva vchody do dvou bytových jednotek, na pravé části domu je umístěna pojistková skříň s pojistkami pro celý objekt. Vstup do sklepa je z chodby levého bytu, sklep se nachází pod levým i pravým bytem.

Pravý byt se nachází na parcele č. St. 13/4, na části parcely č. St. 13/2 a na malé části parcely č. 284/1. Levý byt se nachází na části parcely č. St. 13/2.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	4 26
Poloha obce:	Město Zdice se nachází 7 km jihozápadně od Berouna. Leží v členité krajině, nachází se na okraji CHKO Křivoklátsko. K.ú. Knížkovice tvoří část obce Zdice, nachází se 1,5 km západně od města.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano

Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka
Občanská vybavenost:	Širší vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Ve středu části obce Knížkovice.
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci, před domem nezpevněná komunikace
Konfigurace terénu:	Kopcovitý, vlastní pozemek mírně sklonitý k JV
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy, areál ZD
Parkovací možnosti:	Na komunikaci před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- z ulice
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt je celkově v podprůměrném stavebně-technickém stavu, levá část je dlouhodobě bez údržby, údržba pravé části je zanedbaná.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod
Kanalizace:	Kanalizace svedena do jímky
Elektrická síť:	230 V
Plyn:	Není zaveden
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází ve městě Zdice, v části obce Knížkovice, číslo pop. 9. Dům samostatně stojící, z malé části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Pravý byt nebyl při místním šetření přístupný, popis jeho vnitřního vybavení je převzat ze staršího posudku.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Přibližně obdélníkový
Podsklepení	Na malé části půdorysu
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Bez hydroizolace
Nosná konstrukce	Zděná ze smíšeného zdiva (cihly pálené, kámen, tvárnice)
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky bobrovky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech (na jihozápadní části)
Fasádní omítky	Vápenné omítky
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Není

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící. Vstupní fasáda je orientována k severovýchodu. Dům obsahuje 2 bytové jednotky 2+1 a 3+1, skládá se z těchto částí:

1.PP – sklep

1.NP – **levý byt**: 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba, zádveří

1.NP – **pravý byt**: 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba, zádveří

Dům je zděný ze smíšeného zdiva (cihly pálené, kámen, tvárnice), průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou, krov je dřevěný, krytina z pálených tašek bobrovek. Fasáda je vápenná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Schody jsou dřevěné žebříkové - na půdu, kamenné- do sklepa. Okna jsou dřevěná dvojí, dveře hladké. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké.

Levý byt:

Keramické obklady chybí. Podlahy místností tvoří prkna na sraz a PVC. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, vana smaltovaná, WC splachovací, v kuchyni vybavení chybí (je zde jen přenosný el. vařič). Ohřev vody chybí. Vytápění je lokální s kamny na tuhá paliva.

Pravý byt:

Keramické obklady jsou v koupelně a kuchyni. Podlahy obytných místností tvoří koberce, podlahy ostatních místností keramická dlažba a PVC. Vnitřní vybavení tvoří v umyvadlo, vana smaltovaná, WC splachovací, v kuchyni je sporák na P-B, chybí kuchyňská linka, dřez je jen provizorní. Ohřev vody zajišťuje el. zásobníkový bojler. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva.

Dům je připojen na elektřinu a veřejný vodovod. Kanalizace je svedena do jímky.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1910 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- Zvýšená vlhkost zdiva - Přestárlá omítka, z části opadaná

	- Přestárlá střešní krytina - Netěsnící odpadní jímka - Nedostatečné vnitřní vybavení levého bytu
Celkový technický stav	Objekt je celkově v podprůměrném stavebně-technickém stavu. Levý byt je dlouhodobě bez údržby, má minimální vnitřní vybavení. Údržba pravého bytu je zanedbaná, delší dobu není užíván.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	6,00	5,00	2,20	30,00	66,00
	Celkem 1.PP				30,00	66,00

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	29,20	7,65	3,80	223,38	848,84
	zádveří levé- vč. zastřešení	7,00	1,50	3,00	10,50	31,50
	zádveří pravé- vč. zastřešení	7,20	1,75	3,00	12,60	37,80
	Celkem 1.NP				246,48	918,14

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	29,20	7,65		223,38	
- výška půdní nadezdívky			1,00		223,38
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,80		312,73
Celkem zastřešení					536,11

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	30,00	66,00
1. nadzemní podlaží	246,48	918,14
zastřešení		536,11
Celkem	276,48	1 520,25
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		<i>12,17 %</i>

Užitná plocha domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy každého podlaží - vynásobením koeficientem 0,75. Do celkové užitné plochy domu je započítána redukováná užitná plocha 1. podzemního podlaží - tj. násobená koeficientem 0,5.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.PP	30,00	0,75*0,50	11,25
1.NP	246,48	0,75	184,86
Celkem zaokrouhleno			196,00

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ		A nepodsklepený		
Střecha							sklonitá bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	1 520,25			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,140	
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	kamenné pasy bez izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200	
2	Zdivo	smíšené (cihly, kámen, tvárnice) prům. tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200	
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900	
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5	Krytina	pálené tašky bobrovky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů - na SV straně	P	0,00900	100	0,00900	0,46	0,00414	
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	
8	Fasádní omítky	vápenné	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
10	Vnitřní obklady	L byt - chybí, P byt - koupelna, kuchyně	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058	
11	Schody	dřevěné žebříkové - na půdu, kamenné- do sklepa	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
12	Dveře	hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.	L- prkna na sraz, PVC, P- koberce, PVC	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012	
15	Podlahy ostatních místn.	L- PVC, P- keram. dlažba, PVC	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16	Vytápění	L- kamna na tuhá paliva, P- ÚT s kotlem na TP	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392	
17	Elektroinstalace	230 V, jističe	P	0,04300	100	0,04300	0,46	0,01978	
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000	
19	Rozvod vody	L - rozvod studené vody	P	0,03200	50	0,01600	0,46	0,00736	
19	Rozvod vody	P - rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	50	0,01600	1,00	0,01600	
20	Zdroj teplé vody	L - chybí	C	0,01900	50	0,00950	0,00	0,00000	
20	Zdroj teplé vody	P - el. bojler	S	0,01900	50	0,00950	1,00	0,00950	
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC- do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	

23	Vybavení kuchyní	L - chybí	C	0,00500	50	0,00250	0,00	0,00000
23	Vybavení kuchyní	P - el. sporák	S	0,00500	50	0,00250	1,00	0,00250
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,84890
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,84890
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				4 160,12
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1910
Stáří			S	roků				106
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení - odborný odhad			O	%				75,00
Výchozí cena			CN	Kč				6 324 422,43
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				6 324 422,43
Odpočet na opotřebení		75,00 %	O	Kč				-4 743 316,82
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				1 581 105,61
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				1 581 105,61

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (zídka betonová, jímka).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	1 581 105,61	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 581 105,61	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč	55 338,70

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 9	1 581 105,61
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	55 338,70
<i>Stavby celkem</i>	1 636 444,31
<i>Pozemky celkem</i>	0,00
Celkem	1 636 444,31
Celkem po zaokrouhlení	1 636 440,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V tomto případě je provedeno porovnání s podobnými rodinnými domy (s vlastními pozemky) v obdobných lokalitách, které jsou nabízeny v realitní inzerci www.sreality.cz (listopad 2016). Protože pozemky užívané spolu s oceňovaným domem (zastavěná plocha a travnatá plocha kolem domu) náleží jinému vlastníkovi, je nejdříve stanovena obvyklá cena domu s pozemky, od které je následně odečtena porovnávací cena pozemků.

3.1 Cenové porovnání – pozemky stavební

Plocha pozemků užívaných s rodinným domem byla stanovena z katastrální mapy a fotomapy v katastru nemovitostí <http://nahlizeniidokn.cuzk> – viz tabulka na str. 12.

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 11/2016.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 142 m², Žebrák, okres Beroun

Nabízíme k prodeji pozemek pro stavbu RD v městě Žebrák. Pravidelná parcela o velikosti 1142 m² se nachází na okraji obce v části nové nevelké zástavby. Na hranici pozemku je el. v kaplička a podél vede obecní vodovod, na který je možné se připojit. Výborná dostupnost jak do Prahy, tak i do Plzně. Město Žebrák má veškerou základní občanskou vybavenost.

- Celková cena: **790 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **692 Kč**
- Aktualizace: **27.09.2016**
- Plocha pozemku: **1142 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Elektrina: **230V**



Prodej stavebního pozemku 1 083 m², Zdice, okres Beroun

Mírně svažité pozemek o rozloze 1083 m², je umístěn na okraji Zdíc - lokalita Samohelka. Nově je zahrnut v územním plánu jako stavební a navazuje na nový projekt vybudování lokality Samohelka, která by měla být do konce roku zasít'ovaná. Pozemek není zasít'ovaný, možnost připojení na elektřinu a vodu, nyní cca 100 m od pozemku.

- Celková cena: **900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **831 Kč**
- Aktualizace: **11.11.2016**
- Plocha pozemku: **1083 m²**



Prodej stavebního pozemku 878 m², Bavoryně, okres Beroun

k prodeji rovinatý pozemek o výměře 878 m², který se nachází na severozápadním okraji zastavěného území obce Bavoryně, okr. Beroun, v lokalitě Na Lhotkách, zhruba 50 m jižně od bývalé hlavní silnice spojující města Plzeň a Prahu a cca 150 m jižně od dálnice D5, v nové zástavbě rodinných domů. Podle územního plánu je tento pozemek součástí území, které je určeno pro výstavbu rodinných domů. Pozemek lze napojit na veřejné rozvody vody a elektrické energie, kanalizaci je nutno zaústit do jímky na vyvážení. Přístupová komunikace je obecní. Dopravní dosažitelnost je autobusovou linkou i železnicí.

- Celková cena: **820 000 Kč za nemovitost,**
- Cena za m²: **934 Kč**
- Aktualizace: **17.10.2016**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **878 m²**



Na základě nabídek **stavebních pozemků** pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 692 - 934 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **800 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 13/2-část	zastavěná plocha a nádvoří (celkem 399 m ²)	plocha pod rodinným domem a zatravněná plocha	262	800,00	209 600,00
St. 13/4	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem	62	800,00	49 600,00
284/1-část	ostatní plocha (celkem 4451 m ²)	plocha pod rodinným domem	6	800,00	4 800,00
Celkem			330		264 000,00

3.2 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 133 m², pozemek 160 m², Cerhovice, okres Beroun

Prodej rodinného domu o celkové ploše 133 m² v obci městys Cerhovice. Při vstupu do domu, naleznete předsín s kuchyňským koutem, ložnici, obývací pokoj, koupelna s WC a dveře na dvůr. Dům má dvě místnosti a předsín s kuchyní, dvůr, sklep, předzahrádku, půdu, dílnu. V předsíni jsou výklopné dveře do sklepa. Z dílny lze udělat další obytnou místnost.

- Cena: 870 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena: **837 000 Kč za nemovitost, bez provize, 6 293 Kč/m²**
- Původní cena: 920 000 Kč
- Aktualizace: 30.11.2016
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Umístění objektu: Centrum obce
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Užitná plocha: 133 m²
- Plocha pozemku: 160 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální plynové
- Elektrina: 120V, 400V

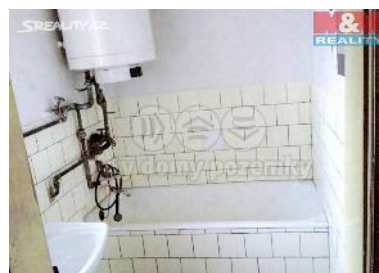


Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 1 246 m², Březová, okres Beroun

Prodej dvougeneračního rodinného domu o velikosti 6+2 s pozemkem o celkové ploše 1246 m² (zahradu s ovocným sadem) v obci Březová, okr. Beroun. Dům před celkovou rekonstrukcí. Studna kopaná, která není funkční- nutný nový vrt. Vytápění na tuhá paliva. Garáž, kůlna, prádelna, sklep, dvě koupelny, 2x WC, půda s možností vestavby. Krásný výhled na hrad Točnick. V obci je mateřská škola, obchod a restaurace.

- Celková cena: **1 280 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

- Celková cena: **1 231 000 Kč za nemovitost, bez provize 5 862 Kč/m²**
- Aktualizace: **21.11.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **210 m²**
- Plocha pozemku: **1246 m²**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Septik**



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 1 181 m², Běštín, okres Beroun

prodej domu v obci Běštín nedaleko Berouna a Dobříše. Dům je umístěn v centrální zástavbě obce a je v původním udržovaném stavu (stáří cca 100let), vhodný k rekonstrukci. K domu náleží zahrada s ovocnými stromy. Vytápění kamny na pevná paliva, odpad do jímky, nutnost vybudování vlastní studny (v současnosti není objekt připojen ke zdroji vody z důvodu ukončení odběru za společné studny). Dispozice domu 3+1 + příslušenství. Dům je přímo spojen se sousední stavbou (střecha obvodové zdivo), jelikož se původně jednalo o jednu nemovitost, která byla v minulosti rozdělena.

- Celková cena: **890 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Celková cena: **856 000 Kč za nemovitost, bez provize, 6 114 Kč/m²**
- Aktualizace: **19.11.2016**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **215 m²**
- Užitná plocha: **140 m²**
- Plocha pozemku: **1181 m²**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Elektřina: **400V**



3.3 Stanovení porovnávací ceny - rodinný dům

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 196 m² – viz str. 7.

V porovnávací tabulce je v koeficientu K₆ zohledněna značně zanedbaná údržba oceňovaného domu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Zdice- Knížkovice	2+1, 3+1	ne	(330) jiný vlastník	RD 1PP+1NP, asi r. 1910, 2 byty. Levý byt - velmi zanedbaná údržba, minimální vybavení, kamna na TP, studená voda. Pravý byt - starší standardní vybavení, ÚT s kotlem na TP, el. bojler. Celkový stav podprůměrný. Bez zahrady, jen zatrav. plocha u domu.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Cerhovice	2+1	ne	160	RD 1PP+1NP, podlahy PVC, keram. dlažba, plynová topidla. Zanedbaná údržba. Předzahrádka, dvůr.
2	Březová	6+2	ano	1246	RD 1PP+1NP+podkroví. Podlahy koberce, parkety, PVC. Kamna na TP, el. bojler. K rekonstrukci. Zahrada, garáž, kůlna.
3	Běštín	3+1	ne	1181	RD 2NP. Podlahy koberce, parkety, PVC. Kamna na TP. Staré udržované vybavení. K rekonstrukci. Nutno vybudovat studnu. Zahrada, vedl. stavba.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K ₁ poloha	K ₂ příslušenství	K ₃ garáž	K ₄ stav a vybavení	K ₅ pozemek	K ₆ úvaha znalce-údržba	I K ₁ × ... × K ₆	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	6 293	0,90	5 664	1,00	1,00	1,00	1,10	1,01	1,04	1,16	4 883
2	5 862	0,90	5 276	1,00	1,02	1,03	1,10	1,10	1,04	1,32	3 997
3	6 114	0,90	5 503	0,99	1,03	1,00	1,10	1,10	1,04	1,28	4 299
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	4 393
Užitná plocha										m²	196
Porovnávací cena										Kč	861 028
Odpočet ceny pozemku										Kč	-264 000
Porovnávací cena RD										Kč	597 028
Porovnávací cena RD - zaokrouhleno										Kč	597 000

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K ₁	Koeficient úpravy na polohu objektu
K ₂	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K ₃	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K ₄	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K ₅	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K ₆	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – údržba objektu

4. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 47 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Nemovitost je zatížena nájemním vztahem. Na byt v levé části domu je sepsána Nájemní smlouva k bytu mezi manžely Šulajovými a Evou Doudovou. Smlouva ze dne 24.6.2011 je uzavřena na dobu neurčitou.

Na nemovitosti tedy vážnou závadu, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu. Jsou oceněny dle Znaleckých standardů AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s.

Na nemovitost zatíženou nájemním vztahem na dobu neurčitou lze analogicky aplikovat Znalecký standard AZO č.3 - Obvyklá cena nemovité věci se služebností doživotního užívání:

Obvyklá cena nemovitosti s věcným břemenem (VB) doživotního užívání je výrazně nižší než cena volné nemovitosti.

Snížení je nutno stanovit dle následujících kritérií :

- lokalita nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- stáří oprávněného z VB
- velikost plochy dotčené VB z celkové plochy nemovitosti

Toto snížení obvykle činí 50 – 90 %.

V tomto případě je **snížení** stanoveno **ve výši 50 % z ceny obvyklé**, protože nájemní vztah na dobu neurčitou je zřízen na jeden byt, který tvoří přibližně polovinu rodinného domu.

Obvyklá cena	600 000 Kč
Snížení ceny obvyklé z důvodu existence Nájemní smlouvy bytu na dobu neurčitou	50 %
Cena závady	300 000 Kč

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 9 - bez pozemků (na pozemcích parc.č. St. 13/2, St. 13/4, 284/1)

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 636 440,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	597 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	600 000,00 Kč

Slovy: šestsettisíckorunčeských

V Brně dne 1. prosince 2016

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3424/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 1. prosince 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 47 – str. 1, 4

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Znalecký standard AZO č.3

Fotodokumentace nemovitosti



severovýchodní strana domu



jihozápadní strana domu



vstup do levého bytu



vstup do pravého bytu



severovýchodní strana domu



společná pojistková skříň s 1 elektroměrem
pro celý objekt – na pravé části domu

Fotodokumentace nemovitosti**Byt v levé části domu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1628/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 532011 Zdice
Kat.území: 792438 Knížkovice List vlastnictví: 47
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Šulaj Josef a Šulajová Alena, Knížkovice 9, 26751 Zdice	531117/035	
	565627/0356	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Knížkovice, č.p. 9	bydlení	St. 13/2, LV 60000	rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu		Povinnost k	
Oprávnění pro			
o Zástavní právo exekutorské			
k zajištění pohledávky ve výši 10.227,- Kč s přísl.			Z-3155/2013-202
Oprávnění pro:			Podíl na pohledávce
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001			
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo			
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 69797111			
Zatížená nemovitost:			
Stavba: Knížkovice, č.p. 9			
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha			
10, JUDr. Ivanko 167 EX-546/2013 -27 (OS Beroun, 15 EXE 1256/2013-9) ze dne			
09.04.2013.			
			Z-3155/2013-202
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo exekutorské			
k zajištění pohledávky ve výši 78.604,74 Kč s přísl.			
GE Money Bank, a.s., Vyskočilova Stavba: Knížkovice, č.p. 9			Z-2686/2013-202
1422/1a, Michle, 14000 Praha 4,			
RČ/IČO: 25672720			
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 5,			
JUDr. Juraj Podkonický 067 EX-1087/2007 -98 (11 Nc 3877/2007-4) ze dne 16.08.2011.			
			Z-11893/2011-202
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo exekutorské			
k zajištění pohledávky ve výši 29.797,- Kč s přísl.			
SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD, Stavba: Knížkovice, č.p. 9			Z-2194/2013-202
id.č. HE 257931, Afentrikas,			
4.Afentrika Court, Office 2,			
Larnaca 6018, Kypr, RČ/IČO: 001			
Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného EÚ Praha-východ, Mgr. Nevřela 054			
EX-1440/2009 -77 ze dne 20.07.2012. Právní moc ke dni 08.11.2012.			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 532011 Zdice
 Kat.území: 792438 Knížkovice List vlastnictví: 47
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Šulaj Josef, Knížkovice 9, 26751 Zdice, RČ/IČO:
 531117/035

Z-1029/2005-202

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun, Nc-3736/2004 -24 (EX 1628-0389/2004-52) ze dne 15.12.2004; uloženo na prac. Beroun

Z-1029/2005-202

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí OS Beroun -Nc 3736/2004 -24 ze dne 13.10.2005. Právní moc ke dni 06.06.2005; uloženo na prac. Beroun

Z-9787/2005-202

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-10/2013-202

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3529/1998 Právní účinky vkladu 17.11.1998.

POLVZ:19/1999

Z-11200019/1999-202

Pro: Šulaj Josef a Šulajová Alena, Knížkovice 9, 26751 Zdice

RČ/IČO: 531117/035
565627/0356

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 07:31:42

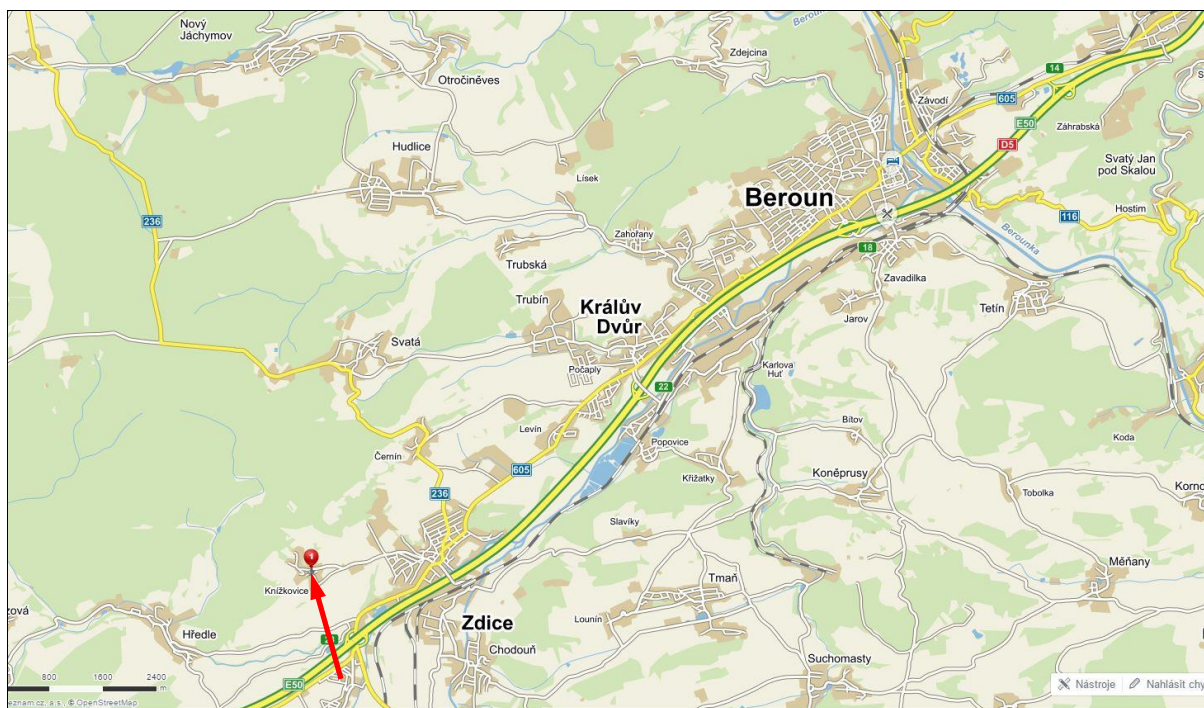
Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Knížkovice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Knížkovice



Mapa oblasti



Znalecký standard AZO č.3

Obvyklá cena nemovité věci se služebností doživotního užívání

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí se služebností doživotního užívání je nutné pro dražby, popř. soudní spory apod.

Tento znalecký standard byl zpracován pouze pro byty a rodinné domy.

POPIS ŘEŠENÍ

Nemovitou věc se služebností doživotního užívání má jistě výrazně nižší cenu než nemovitá věc volná.

Vliv na snížení má:

- lokalita nemovité věci
- technický stav nemovité věci
- stáří oprávněného ze služebnosti
- velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovité věci

Lokalita nemovité věci:

U nemovitých věcí v lukrativních lokalitách (centra a vilové čtvrti velkých měst), kde se nepředpokládá snížení cen nemovitých věcí, bude snížení obvyklé ceny nemovitých věcí menší než u nemovitých věcí v lokalitách nepreferovaných (menší obce s velkou nezaměstnaností, špatným spojením a v blízkosti průmyslu).

Technický stav nemovité věci:

U nemovitých věcí ve velmi dobrém technickém stavu bude snížení obvyklé ceny nižší než u nemovitých věcí se zanedbanou údržbou.

Stáří oprávněného ze služebnosti:

U mladšího oprávněného bude snížení obvyklé ceny vyšší než u staršího oprávněného.

Velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovité věci:

Pokud je služebnost zřízena na celou nemovitou věc, bude snížení obvyklé ceny vyšší než u služebnosti pouze na část nemovité věci. (Např. 2 pokoje u pětipokojového bytu nebo 1 byt u tříbytového RD.)

ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovité věci se služebností doživotního užívání je výrazně nižší než cena volné nemovité věci.

Snížení je nutno stanovit dle následujících kritérií:

- lokalita nemovité věci
- technický stav nemovité věci
- stáří oprávněného ze služebnosti
- velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovitých věcí

Toto snížení doporučujeme stanovit ve výši cca 50 – 90 %.

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013