

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5944-51/2017

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 11/12 na nemovité věci –
objekt č.p.104, součást pozemku p.č.st.237/1 a pozemku p.č.st.237/1 a
obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 5/12 na nemovité věci –
pozemky p.č.443/2 a p.č.1083/3,
vše katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293),
obec Česká Kamenice, okres Děčín**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor Na Pliskavě 1525/2 102 00 Praha 10
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 003 EX 3493/08-103
Oceňovací vyhláška:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č. 199/2014 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 228/2014 Sb., ve znění vyhlášky č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2017.
Oceněno ke dni:	13. dubna 2017
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 20 stran a přílohy.
V Praze, dne 28. dubna 2017

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³, je cena zjištěná určena nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Nemovitou věc tvoří:

- Spoluvlastnický podíl id. 11/12 na pozemku p.č.st.237/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 648 m²,
- Spoluvlastnický podíl id. 11/12 na rodinném domu č.p.104,
- Spoluvlastnický podíl id. 5/12 na pozemku p.č.443/2, zahrada, výměra 205 m²,
- Spoluvlastnický podíl id. 5/12 na pozemku p.č.1083/3, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 367 m²,
- Venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, IS, aj.).

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Dolní Kamenice (kód: 621293), obec Česká Kamenice. Nemovitá věc je přístupná z neveřejné nezpevněné komunikace – p.č.1083/3.

Oceňovaný objekt se nalézá mimo zástavbu na západním okraji města Česká Kamenice.

Dopravní dostupnost obce Česká Kamenice je dobrá, obcí prochází silnice první třídy č.13, která je hlavním tahem na trase Děčín – Liberec. Okresní město Děčín se nalézá přibližně 15 km západním směrem od České Kamenice. Liberec je vzdálen cca 50 km východním směrem. Hromadnou dopravní obsluhu zajišťují autobusové a vlakové linky, které obec spojují s Děčínem, Českou Lípou a s ostatními městy a obcemi.

Podle malého lexikonu obcí žije v České Kamenici 5347 stálých obyvatel. V obci se nalézá veškerý sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti.

Česká Kamenice má statut města, je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Děčín, pověřený obecní úřad je v České Kamenici.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 5.10.2011 č.j. 003 EX 3493/08-47

Žádost o aktualizaci znaleckého posudku č.5131-221/2012 ze dne 25.1.2017

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293), obec Česká Kamenice, list vlastnictví č.1450, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.1.2017

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293), obec Česká Kamenice, list vlastnictví č.1451, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.1.2017

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Dolní Kamenice (kód: 621293)

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 1.8.2012 za přítomnosti exekutorského vykonavatele Exekutorského úřadu Prahy 10 a zástupce majitele nemovitosti a opakované šetření provedené dne 13.4.2017.

Údaje zjištěné znalcem na místě a na místně příslušných úřadech.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č.1450 pro katastrální území Dolní Kamenice (kód: 621293), obec Česká Kamenice zapsáni:

- 1) Kamil Doležálek
identifikátor: 410718/071
Šafaříkova 4195
430 03 Chomutov
podíl 1/12 a

- 2) Josef Horváth
identifikátor: 710309/2392
U Jeslí 2182/4
400 01 Ústí nad Labem
podíl 11/12

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č.1451 pro katastrální území Dolní Kamenice (kód: 621293), obec Česká Kamenice zapsáni:

- 1) Česká republika
identifikátor: 00000001-001
Příslušnost hospodaření s majetkem státu:
Státní pozemkový fond,
Husinecká 1024/11a
130 00 Praha 3 – Žižkov
podíl 1/2
- 2) Kamil Doležálek
identifikátor: 410718/071
Šafaříkova 4195
430 03 Chomutov
podíl 1/12 a
- 3) Josef Horváth
identifikátor: 710309/2392
U Jeslí 2182/4
400 01 Ústí nad Labem
podíl 5/12

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.237/1
2) Pozemek p.č.443/2
3) Pozemek p.č.1083/3
4) Rodinný dům

* * *

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

1. Pozemek p.č.st.237/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.237/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 648 m², katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293), obec Česká Kamenice. Na pozemku se nalézá stavba rodinného domu č.p.104. Předmětem ocenění je jen spoluvlastnický podíl ve výši id. 11/12.

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 5347 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	3	0.85
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.5780		0.5780

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem		0.00
--------	--	------

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	488,-
ZC = ZCv x Iu = 845 Kč x 0.578 = 488 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3790
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.924 x 0.410		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	184,95
Cena za celou výměru 648.00 m ²	= Kč	119.848,90
Započtení spoluvl.podílu 11/12	= Kč	109.861,49
Pozemek p.č.st.237/1	Cena celkem Kč	109.861,-

2. Pozemek p.č.443/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.443/2, zahrada, 205 m² katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293), obec Česká Kamenice. Pozemek tvoří se stavebním pozemkem p.č.st.237/1 a stavbou jeden funkční celek. Předmětem ocenění je jen spoluvlastnický podíl ve výši id. 5/12.

2.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.85
5347 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.5780
Iu = SOUČIN(Ui) = 0.5780		

2.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	488,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 845 \text{ Kč} \times 0.578 = 488 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.3790
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.924 \times 0.410$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	184,95
Cena za celou výměru 205.00 m ²	= Kč	37.915,16
Započtení spoluhl.podílu 5/12	= Kč	15.797,98
Pozemek p.č.443/2	Cena celkem Kč	15.798,-

3. Pozemek p.č.1083/3

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.1083/3, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 367 m², katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293), obec Česká Kamenice. Komunikace zajišťuje přístup k rodinnému domu č.p.104 ze silnice první třídy č.13. Komunikace je nezpevněná. Srážka za stavební nesrostlost s městskou zástavbou. Předmětem ocenění je jen spoluvlastnický podíl ve výši id. 5/12.

3.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	3	-0.25

2. Charakter a zastavěnost území	3	-0.30
V nezastavěném území		
3. Povrchy	2	-0.03
Komunikace s nezpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		

Celkem * -0.58

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.58) \times 0.3 = 0.126$

3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	488,-
ZC = ZCv x Iu = 845 Kč x 0.578 = 488 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.1260
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	61,49
Cena za celou výměru 367.00 m ²	= Kč	22.566,10
Započtení spoluhl.podílu 5/12	= Kč	9.402,54
Pozemek p.č.1083/3	Cena celkem Kč	9.403,-

4. Rodinný dům

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.104 realizovaná na pozemku p.č.st.237/1 v katastrálním území Dolní Kamenice (kód:621293), v obci Česká Kamenice. Dům je přístupný z nezpevněné komunikace. Stáří stavby rodinného domu je stanoveno odborným odhadem.

Objekt je částečně podsklepená přízemní stavba s obytným podkrovím a 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 zdíciými postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na smíšených základech. Střeška je sedlová s dřevěnou konstrukcí. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu, k datu ocenění částečně chybí, částečně jsou poškozeny. Okna jsou špaletová dřevěná, místy poničená, místy chybí, dveře jsou dřevěné – poničené nebo chybí.

Povrchy podlah obytných místností jsou demontovány. Kuchyně chybí. Rozvod elektro je za svojí technickou životností a je nefunkční. Zdroj tepla chybí. Ohřev TUV chybí. Vnitřní povrchové úpravy z části chybí či jsou poničené. Vybavení základního příslušenství je zničené nebo chybí.

Technický stav objektu je špatný, některé konstrukce, včetně střední a dlouhodobé životnosti, jsou za svojí technickou i ekonomickou životností. Významné statické poruchy nebyly zjištěny.

Pro špatný technický stav a výměru přesahující obestavěný prostor 1100 m^3 je ve výpočtu užitá analytická metoda opotřebení. Venkovní úpravy jsou za svojí technickou životností či zcela chybí. Nejsou ve výpočtu proto uvažovány.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A – podsklepený do $\frac{1}{2}$ 1.NP, s jedním nadzemním podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$10*9*2.2$	=	198.00 m^3
Vrchní stavba	$10*18.6*4.5+2.6*11*3$	=	922.80 m^3
Zastřešení	$10*18.6*3.6/2$	=	334.80 m^3
celkem =			1455.60 m^3

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	90 90.00 m^2	2.20 m
1.NP - 2.NP	186 186.00 m^2	2.50 m

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
10.	Vnitřní obklady chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
12.	Dveře chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
13.	Okna chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
14.	Podlahy obytných místností chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
15.	Podlahy ostatních místností chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
16.	Vytápění chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
17.	Elektroinstalace chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852

19. Rozvod vody			
chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
20. Zdroj teplé vody			
chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21. Instalace plynu			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
22. Kanalizace			
chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
23. Vybavení kuchyní			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
24. Vnitřní hygienické vybavení			
chybí	0.04100	100%	-0.041*1.852
25. Záchod			
chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
26. Ostatní			
chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
			-0.85058

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.85058) = 0.5407$$

4.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1.	Základy vč. zemních prací				
	100	150	0.06976	100%	4.6507%
2.	Svislé konstrukce				
	100	110	0.39207	100%	35.6427%
3.	Stropy				
	100	110	0.14610	100%	13.2818%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	100	110	0.13501	100%	12.2736%
5.	Krytiny střech				
	100	100	0.06288	100%	6.288%
6.	Klempířské konstrukce				
	50	50	0.01664	100%	1.664%
7.	Vnitřní omítky				
	80	80	0.10726	100%	10.726%
8.	Fasádní omítky				
	60	60	0.05178	100%	5.178%
9.	Vnější obklady				
			0.00000	100%	
10.	Vnitřní obklady				
			0.00000	100%	
11.	Schody				
	100	110	0.01850	100%	1.6818%
12.	Dveře				
			0.00000	100%	

13. Okna	0.00000	100%
14. Podlahy obytných místností	0.00000	100%
15. Podlahy ostatních místností	0.00000	100%
16. Vytápění	0.00000	100%
17. Elektroinstalace	0.00000	100%
18. Bleskosvod	0.00000	100%
19. Rozvod vody	0.00000	100%
20. Zdroj teplé vody	0.00000	100%
21. Instalace plynu	0.00000	100%
22. Kanalizace	0.00000	100%
23. Vybavení kuchyní	0.00000	100%
24. Vnitřní hygienické vybavení	0.00000	100%
25. Záchod	0.00000	100%
26. Ostatní	0.00000	100%

91.3867%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 91.3867\%$.

4.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.05
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc		

8. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		

Celkem 1. až 5. znak -0.12

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.12) \times 1.05 = 0.924$$

4.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	4	-0.03
Bez zástavby		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.02
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	4	-0.02
Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.05
Zastávka od 500 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	1	-0.01
Nevýhodná pro účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.59

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.59) \times 1 = 0.410$$

4.9 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.290,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.5407
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3790
pp = It x Ip = 0.924 x 0.410		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.136,86

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.136,86
Cena za celý obestavěný prostor 1455.60 m ³	= Kč	1.654.813,42
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.654.813,42
Snížení ceny za opotřebení 91.3867%	- Kč	1.512.279,38
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	142.534,04
Započtení spoluhl.podílu 11/12	= Kč	130.656,20

Rodinný dům	Cena celkem Kč	130.656,-
--------------------	-----------------------	------------------

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.237/1	Kč	109.861,-
2) Pozemek p.č.443/2	Kč	15.798,-
3) Pozemek p.č.1083/3	Kč	9.403,-
4) Rodinný dům	Kč	130.656,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	265.718,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	265.720,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemků p.č.st.237/1 vč. rodinného domu č.p.104, p.č.443/2 a p.č.1083/3, vše v katastrálním území Dolní Kamenice (kód:621293), obec Česká Kamenice, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Česká Kamenice a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 520 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	1 299 000	150	8 660,00	0,80	6 928,00	0,95	Chřibská	0,95	dobrý	0,95	dobrý
2	1 300 000	160	8 125,00	0,80	6 500,00	1,00	Františkov nad Ploučnicí	0,90	špatný	0,95	dobrý
3	930 000	94	9 893,62	0,80	7 914,90	1,00	Dolní Habartice	0,95	dobrý	0,95	dobrý
4	845 000	124	6 814,52	0,80	5 451,62	0,95	Chřibská	0,95	dobrý	0,95	dobrý
5	1 070 000	92	11 630,43	0,80	9 304,34	0,95	Kunraticce	1,05	po rekonstrukci	1,00	velmi dobrý

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	IS
1	1,00	cihla/dřevo	1,00	standard	1,05	plynový kotel	0,95	podstandardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
2	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	0,95	podstandardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,00	cihla/dřevo	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Pozemek [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,83	413	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	8 660,00
2	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,06	573	1,00	bez vlivu na cenu	0,84	7 738,10
3	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,18	653	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	6 595,75
4	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	390	1,00	nedokonče nost	0,64	8 518,16
5	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	667	0,90	suchý záchod	1,00	9 304,34

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	6 595,75 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	9 304,34 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	928,72 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	7 234,55 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	9 091,99 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	8 163,27 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	204,6	SJT_c	
Lokalita	Dolní Kamenice	k ₁	1,00
Technický stav budovy	před rekonstrukcí	k ₂	0,80
Technický stav bytového prostoru	před rekonstrukcí	k ₃	0,80
Typ konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Typ oken	chybí	k ₅	0,80
Typ vytápění	chybí	k ₆	0,80
Vybavení	chybí	k ₇	0,80
Inženýrské sítě	voda/studna, septik, elektřina	k ₈	1,00
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	parkování možné	k ₁₀	1,00
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	853	k ₁₂	1,47
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví, samota, nezpevněná cesta	k ₁₃	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,24
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²] 8 163,27 x 0,24			1 959,18
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			400 848,23

5. Oceňované spoluvlastnické podíly

Předmětem ocenění jsou následující spoluvlastnické podíly:

- spoluvlastnický podíl 11/12 na objektu č.p.104, součásti pozemku p.č.st.237/1
 - spoluvlastnický podíl 11/12 na pozemku p.č.st.237/1
 - spoluvlastnický podíl 5/12 na pozemcích p.č.443/2 a p.č.1083/3,
- vše v katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293), obci Česká Kamenice, okres Děčín.

Výchozí hodnota pro stavbu je, vzhledem k technickému stavu, její hodnota vypočtena na základě nákladového způsobu – 142.534,- Kč. Hodnota pozemků odpovídá rozdílu hodnoty vypočtené srovnávací metodou a hodnotou stavby vypočtené nákladovou metodou (258.314,- Kč). Jednotlivé hodnoty pozemků pak odpovídají poměru hodnot daných pozemků uvedených ve výpočtu ceny zjištěné.

1) Pozemek p.č.st.237/1	Kč	210.120,-
2) Pozemek p.č.443/2	Kč	30.210,-
3) Pozemek p.č.1083/3	Kč	17.984,-
4) Rodinný dům	Kč	142.534,-
Celková cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	400.848,-
1) Spoluvlastnický podíl id. 11/12 na pozemku p.č.st.237/1	Kč	192.610,-
2) Spoluvlastnický podíl id. 5/12 na pozemku p.č.443/2	Kč	12.588,-
3) Spoluvlastnický podíl id. 5/12 na pozemku p.č.1083/3	Kč	7.493,-
4) Spoluvlastnický podíl id. 11/12 na rodinném domu č.p.104	Kč	130.656,-
Cena spoluvlastnických podílů na nemovité věci	Kč	343.347,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly na nemovité věci – pozemky s rodinným domem č.p.104 situované na kraji České Kamenice. Stavba rodinného domu je ve velice špatném technickém stavu vyžadujícím celkovou rekonstrukci. Přístup je po nezpevněné cestě.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – Česká Kamenice.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví,
- Přístup po nezpevněné cestě,
- Špatný technický stav stavby – opotřebení stanovené analytickou metodou je cca 91%.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná spoluvlastnických podílů na nemovité věci	Kč	265.720,-
2) Celková cena srovnávací nemovité věci	Kč	400.848,-
3) Cena spoluvlastnických podílů na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	343.347,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 11/12 na nemovité věci –
objekt č.p.104, součást pozemku p.č.st.237/1 a pozemku p.č.st.237/1
a spoluvlastnického podílu o velikosti 5/12 na nemovité věci –
pozemky p.č.443/2 a p.č.1083/3,
vše katastrální území Dolní Kamenice (kód:621293),
obec Česká Kamenice, okres Děčín
po zaokrouhlení je:**

340.000,- Kč

Slovy: tři sta čtyřicet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován ve stabilizovaném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- nemovitá věc je ve špatném technickém stavu, příjezd po nezpevněné komunikaci
- 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: 265.720,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je:
Spoluvlastnické podíly na nemovité věci po zaokrouhlení: 340.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 28. dubna 2017

.....
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 5944-51/2017.

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