

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5520-90/2014

**o obvyklé ceně podílu id. 1/10 na nemovité věci –
pozemky p.č.st.269 a p.č.315/10 s rodinným domem č.p.218
realizovaném na pozemku p.č.st.269 s příslušenstvím,
v obci Dubá, katastrální území Dubá (kód:662640), okres Česká Lípa**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10
- Účel posudku:** Stanovení obvyklé ceny - **003 EX 2164/07-26**
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2014.
- Oceněno ke dni:** 30. dubna 2014
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
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 18 stran a přílohy.

V Praze, dne 19. června 2014

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** - 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 nemovitou věcí je rodinný dům s příslušenstvím a pozemky, má metoda nákladového ohodnocení malou vypovídací schopnost a cena zjištěná je určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/4000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, určenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění id. podíl na rodinném domu, který sám o sobě je v dané lokalitě k datu ocenění nepronajímaný a objekt je v nepronajitelném technickém stavu, nemovitá věc není hodnocena výnosovou metodou. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci, které jsou s oceňovanou porovnatelné alespoň v některých ze základních parametrů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k nabídkovým cenám porovnatelných nemovitých věcí.

NÁLEZ

1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Dubá (kód: 662640), obec Dubá, okres Česká Lípa.

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v severní části města v zástavbě převážně rodinných domů a je přístupná z místní zpevněné komunikace – ulice Sadová.

Dubá má statut města a podle Malého lexikonu obcí žije v Dubé 1762 stálých obyvatel. Dubá se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Česká Lípa, pověřený obecní úřad je v Doksech. V obci Dubá je k dispozici kompletní sortiment služeb, včetně služeb občanské vybavenosti.

Dopravní dostupnost je dobrá, místní zpevněná komunikace navazuje na silniční komunikaci I. třídy č. 9, která je hlavní dopravní spojnici na trase Česká Lípa – Mělník – Praha. Mělník se nalézá cca 25 km jižním směrem od města, Praha je přibližně 65 km jižním směrem a okresní město Česká Lípa je situované severně přibližně 15 km od Dubé.

Hromadná dopravní obsluha je v Dubé zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Českou Lípu, Mělník a Prahu.

Nemovitá věc sestává z pozemků, rodinného domu, vedlejších staveb a venkovních úprav.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 27.3.2014 č.j. 003 EX 2164/07-26

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dubá (kód:662640), obec Dubá, list vlastnictví č.58, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.3.2014

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Dubá (kód: 662640)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 30.4.2014 za účasti exekutorského vykonavatele Exekutorského úřadu Prahy 10 a vlastníka nemovité věci.

Platný územní plán města Dubá.

Údaje zjištěné na místě a na místně příslušných úřadech.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.58 pro katastrální území Dubá (kód: 662640), obec Dubá zapsáni:

Evžen Chalupa

identifikátor: 820916/2335

Prácheň 204

47114 Kamenický Šenov

podíl id. 1/10

Miroslav Chalupa

identifikátor: 470131/036

Prácheň 204

47114 Kamenický Šenov

podíl id. 1/10

Miroslav Chalupa

identifikátor: 800714/2319

Prácheň 204

47114 Kamenický Šenov

podíl id. 1/10

Halka Kubíková
identifikátor: 746108/2321
č.p.17
67531 Lhotice
podíl id. 1/10
Roman Lamač
identifikátor: 671212/1339
nám. Míru 1
47301 Nový Bor
podíl id. 1/10
Dagmar Martínková
identifikátor: 455131/418
Sadová 218/169
47141 Dubá
podíl id. 1/2

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzertní listy srovnatelných objektů

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.269
- 2) Pozemek p.č.315/10
- 3) Vedlejší stavba I
- 4) Vedlejší stavba II
- 5) Vedlejší stavba III
- 6) Rodinný dům č.p.21

* * *

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.269

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.269, zastavěná plocha a nádvoří, výměra je 330 m², katastrální území Dubá (kód:662640), obec Dubá. Na pozemku se nalézá rodinný dům č.p.218.

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 1001 - 2000	3	0.75
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní města	3	0.85
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.485		0.485

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
2. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
3. Ochranná pásma Mimo ochranná pásma	1	0.00
4. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
5. Geometrický tvar pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	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	446,20
ZC = ZC _v x I _u = 920 Kč x 0.485		
Index cenového porovnání		x 0.9080
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.890 x 1.020		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	405,15
Cena za celou výměru 330.00 m ²	= Kč	133.699,37
Pozemek p.č.st.269	Cena celkem Kč	133.699,-

2. Pozemek p.č.315/10

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.315/10, zahrada, výměra je 165 m², katastrální území Dubá (kód:662640), obec Dubá. Pozemek tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.75
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní města	3	0.85
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.485
I _u = SOUČIN(U _i) = 0.485		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
2. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
3. Ochranná pásma Mimo ochranná pásma	1	0.00
4. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
5. Geometrický tvar pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	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	446,20
ZC = ZC _v x I _u = 920 Kč x 0.485		
Index cenového porovnání		x 0.9080
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.890 x 1.020		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	405,15
Cena za celou výměru 165.00 m ²	= Kč	66.849,68
Pozemek p.č.315/10	Cena celkem Kč	66.850,-

3. Vedlejší stavba I

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

3.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba rodinného domu realizovaného na pozemku p.č.st.269 v katastrálním území Dubá (kód:662640), v obci Dubá. Stáří je odborně odhadnuto.

Objekt je nepodsklepen, přízemní. Půdorys stavby je obdélníkový. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vedlejší stavba je tradiční, realizována klasickými zděnými postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na standardních základech. Svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je pultová, krov dřevěný. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, jednoduchá. Dveře jsou dřevěné. Vytápění je na tuhá paliva.

Ve vedlejší stavbě se nalézá hygienická místnost, vzhledem k tomu, že tvoří základní příslušenství rodinného domu, je vybavení hygienické místnosti součástí ocenění rodinného domu.

Technický stav objektu je špatný, odpovídá skutečnosti, že je objekt bez pravidelné údržby. Některé konstrukce krátkodobé a střednědobé životnosti jsou za svojí technickou či ekonomickou životností.

3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	2.8*7.4*2.4	=	49.73 m ³
Zastřešení	2.8*7.4*0.8/2	=	8.29 m ³
celkem =			58.02 m ³

3.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
				-0.07038

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.07038) = 0.9620$$

3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9620
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0750
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9078
pp = It x Ip = 0.890 x 1.020		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.265,13
Cena za celý obestavěný prostor 58.02 m ³	= Kč	131.422,84
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	131.422,84
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	98.567,13
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	32.855,71
Vedlejší stavba I	Cena celkem Kč	32.856,-

4. Vedlejší stavba II

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba rodinného domu realizovaného na pozemku p.č.st.269 v katastrálním území Dubá (kód:662640), v obci Dubá. Stáří je odborně odhadnuto.

Objekt je nepodsklepen, přízemní. Půdorys stavby je obdélníkový. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vedlejší stavba je tradiční, realizována klasickými zdíciemi postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na standardních základech. Svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je pultová, krov dřevěný. Krytina je z eternitových vlnitých desek. Klempířské konstrukce chybí. Okno je dřevěné, jednoduché. Dveře jsou dřevěné. Vrata jsou dvoukřídlá dřevěná.

Vedlejší stavba je používána jako dílna

Technický stav objektu je špatný, objekt je bez pravidelné údržby. Některé konstrukce krátkodobé a střednědobé životnosti jsou za svojí technickou či ekonomickou životností.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3.6*5.6*2.6	=	52.42 m ³
---------------	-------------	---	----------------------

4.4 Vybavení stavby

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

4.5 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

4.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0750
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9078
pp = It x Ip = 0.890 x 1.020		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.354,61
Cena za celý obestavěný prostor 52.42 m ³	= Kč	123.428,66

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	123.428,66
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	92.571,49
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	30.857,17
Vedlejší stavba II	Cena celkem Kč	30.857,-

5. Vedlejší stavba III

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

5.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba rodinného domu realizovaného na pozemku p.č.st.269 v katastrálním území Dubá (kód:662640), v obci Dubá. Stáří je odborně odhadnuto.

Objekt je nepodsklepen, přízemní. Půdorys stavby je obdélníkový. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vedlejší stavba je tradiční, realizována klasickými postupy a užity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na standardních základech. Svislé konstrukce jsou dřevěné, jednostranně obité. Střecha je pultová. Krytina je z plechových vlnitých desek. Klempířské konstrukce chybí.

Vedlejší stavba je používána jako kolna.

Technický stav objektu je špatný, objekt je bez pravidelné údržby. Některé konstrukce krátkodobé a střednědobé životnosti jsou za svojí technickou či ekonomickou životností

5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená

5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	2.3*9*2.7	=	55.89 m ³
Zastřešení	2.3*9*0.5/2	=	5.17 m ³
		celkem =	61.06 m ³

5.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01600	100%	-0.016*1.852
7.	Úprava povrchů podstandard	0.06000	100%	-0.06
9.	Dveře chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
10.	Okna chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.04000	100%	-0.04*1.852
				-0.25816

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.25816) = 0.8606$$

5.5 Opotřebení stavby

Při stáří 30 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

5.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8606
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0750
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9078
pp = It x Ip = 0.890 x 1.020		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.572,47
Cena za celý obestavěný prostor 61.06 m ³	= Kč	96.015,02
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	96.015,02
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	72.011,26
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	24.003,76
Vedlejší stavba III	Cena celkem Kč	24.004,-

6. Rodinný dům č.p.218

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

6.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu realizovaná na pozemku p.č.st.269 v katastrálním území Dubá (kód:662640), v obci Dubá. Stáří je odborně odhadnuto.

Objekt je nepodsklepen, přízemní s půdním prostorem. Půdorys rodinného domu je obdélníkový s přístavbou zádveří. 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 běžné materiály. Objekt je vystavěn na smíšených základech. Svislé konstrukce jsou ze smíšeného zdiva. Střeška je polovalbová, krov dřevěný. Krytina je z cementových tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Dveře jsou dřevěné. Vytápění je lokální na tuhá paliva.

Vnitřní dispoziční řešení je charakteru 4+1:

- v 1. NP se nalézají 4 pokoje, kuchyň, chodba, záchod, zádveří, chodba.

Hygienická místnost se nalézá ve vedlejší stavbě, s částečným keramickým obkladem, vybavení v podstandardním provedení, ohřev TUV je lokální na tuhá paliva.

Technický stav objektu je velice špatný, objekt je bez pravidelné údržby. Konstrukce krátkodobé a střednědobé životnosti, a některé konstrukce dlouhodobé životností jsou za svojí technickou či ekonomickou životností. Vnitřní povrchové úpravy v jednom pokoji místy chybí, povrchové úpravy podlah též. Rodinný dům je napojen na rozvod elektro, vodovodu a je odkanalizován do septiku. Přípojka plynu na pozemku, plyn není rozveden.

Oplocení je převážně tvořeno kovovým pletivem na podezdívce s kovovými sloupky a kovovými vraty.

6.2 Charakteristika stavby

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

6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	7*17.8*3+1.2*3.4*3	=	386.04 m ³
Zastřešení	7*17.8*3.7/2	=	230.51 m ³
		celkem =	616.55 m ³

6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	7*17.8+1.2*3.4 128.68 m ²	3.00 m

6.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.21200	100%	-0.212
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
24.	Vnitřní hygienické vybavení podstandard	0.04100	100%	-0.041
26.	Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.48323

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.48323) = 0.7391$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví	3	-0.01
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		-0.11

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + -0.11) \times 1 = 0.890$$

6.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.00
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	7	0.01
7. Hromadná doprava* Zastávka hromadné dopravy do 500 m	4	-0.02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití	1	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		-0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 1.03 = 1.020$$

6.8 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
1. Druh stavby Dvojdomek, dům řadový	2	-0.01
2. Provedení obvodových stěn b) Na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	1	-0.08
3. Tloušťka obvod. stěn více jak 45 cm	3	0.03
4. Podlažnost c) Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 128.68 m ² / zastavěná plocha 1.NP 128.68 m ² = podlažnost 1.00	1	0.00
5. Napojení na síť (přípojky) Přípojka elektro, voda, odkanalizování do žumpy	3	0.00
6. Způsob vytápění stavby Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
7. Zákl. příslušenství v RD d) Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	2	-0.05
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Standardního rozsahu a provedení	3	0.00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Od 300 m ² do 800 m ² celkem	2	0.00
12. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
13. Stavebně- technický stav Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 120 let)	5	0.2400
Celkem *		-0.19

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.19) \times 0.24 = 0.194$$

6.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.134,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.194
It: index trhu		x 0.890
Ip: index polohy		x 1.020
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	553,08
Cena za celý obestavěný prostor 616.55 m ³	= Kč	340.999,45
Rodinný dům č.p.218	Cena celkem Kč	340.999,-

ZJIŠTĚNÁ CENA - REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.269	Kč	133.699,-
2) Pozemek p.č.315/10	Kč	66.850,-
3) Vedlejší stavba I	Kč	32.856,-
4) Vedlejší stavba II	Kč	30.857,-
5) Vedlejší stavba III	Kč	24.004,-
6) Rodinný dům č.p.218	Kč	340.999,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	629.265,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	629.270,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s rodinným domem a vedlejší stavby ve obci Dubá v okrese Česká Lípa. Rodinný dům je ve špatném technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Dostupnost služeb občanské vybavenosti.

Negativní faktory:

- Rozkolísaný trh s věcmi nemovitými v lokalitě
- Přehled nabídky typově shodných nemovitých věcí v lokalitě
- Špatný technický stavu

Vzhledem k tomu, že nebylo možné zjistit dostatečné množství informací o obvyklém nájemném (podíly na nemovitých věcech se prakticky nepronajímají), nemovitá věc proto není hodnocena výnosově. Pro tento konkrétní případ je cena určena porovnávacím způsobem jako cena zjištěná, vypočtená 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, určenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při určení ceny porovnávacím 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, 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“).

- Viz příloha „Příklady porovnatelných nemovitých věcí“

Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena v úrovni ceny zjištěné. Pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k nabídkovým cenám porovnatelných nemovitých věcí.

1) Cena zjištěná	Kč	629.270,-
------------------	----	-----------

Úkolem znalcem je stanovit obvyklou cenu podílu id. 1/10 na nemovité věci. Se znalostí komplikací s prodejem ideálního spoluvlastnického podílu, dále po konzultaci s realitními makléři lze konstatovat, že obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 se pohybuje zpravidla kolem 5 – 10 % v závislosti na atraktivitě nemovité věci. Pro tento konkrétní případ, kdy nemovitou věcí je, znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 na nemovité věci činí přibližně 8 % z celkové ceny nemovité věci.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena podílu id. 1/10 na oceňované nemovité věci -
pozemky p.č.st.269 a p.č.315/10 s rodinným domem č.p.218
realizovaném na pozemku p.č.st.269 s příslušenstvím,
v obci Dubá, katastrální území Dubá (kód:662640), okres Česká Lípa je:**

50 000,- Kč

Slovy: padesát tisíc Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je nízké
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, zástavní právo exekutorské).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 629.270,- Kč
 - b) Podílu id. 1/10: 62.927,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.
4. Oceňovaná nemovitá věc není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za níž je podíl na nemovité věci v dražbě prodejny: 50.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 19. června 2014

.....
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 5520-90/2014.

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