

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12984-98/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hracholusky, č.p. 3, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hracholusky, č.p. 2, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2), pozemku **p.č. 33/1** - zahrada a pozemku **p.č. 374/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hracholusky nade Mží, obec Úlice, okres Plzeň-sever.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 149 EX 359/10-69**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.11.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 10.2.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.10.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 359/10-69**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hracholusky, č.p. 3, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hracholusky, č.p. 2, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2), pozemku **p.č. 33/1** - zahrada a pozemku **p.č. 374/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hracholusky nade Mží, obec Úlice, okres Plzeň-sever.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4.11.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.11.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 345, pro k.ú. Hracholusky nade Mží, obec Úlice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 13.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hracholusky nade Mží, obec Úlice, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckým ústavem dne 4.11.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Úlice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Úlice
Katastrální území: Hracholusky nade Mží (774171)

List vlastnictví číslo: 345

Vlastník:

HV REAL s.r.o.
Doudlevecká 220/12, Jižní Předměstí, 30136 Plzeň

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hracholusky, č.p. 3, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hracholusky, č.p. 2, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2), pozemku **p.č. 33/1** - zahrada a pozemku **p.č. 374/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hracholusky nade Mží, obec Úlice, okres Plzeň-sever.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že objekt č.p. 2 - rod. dům je v havarijně, stavebně technickém stavu.

Předmětem ocenění jsou tedy pozemky p.č. St. 1, p.č. St. 2, p.č. 33/1 a p.č. 374/3.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 2** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 33/1** - zahrada a pozemku **p.č. 374/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hracholusky nade Mží, obec Úlice, okres Plzeň-sever, které jsou situovány v zastavěné části obce Úlice, v místní části Hracholusky. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 372/1 - ostatní plocha a pozemku p.č. 374/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Úlice, č. p. 50, 33033 Úlice.

Dle sdělení účastníka místního šetření v obci Úlice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Úlice jsou pozemky zahrnuty v plochách jako:

- pozemek p.č. St. 1 - „území obytné - venkovské“
- pozemek p.č. St. 2 - „území obytné - venkovské“
- pozemek p.č. 33/1 - (část cca 2.458 m²) - „území obytné - venkovské“
- pozemek p.č. 33/1 - (část cca 666 m²) - „území sportu a rekreace“
- pozemek p.č. 374/3 - „místní komunikace“

Informace získány z www stránek obce.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 2 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt č.p. 2 - rod. dům. Jedná se o dvoupodlažní objekt ze smíšeného zdiva pod valbovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Tento objekt je v havarijním, stavebně technickém stavu.

Na pozemku p.č. St. 1 - zastavěná plocha a nádvoří je situován hospodářský objekt pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Tento objekt je rovněž v havarijním, stavebně technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 2
 - b) Hospodářský objekt
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezi denční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,909$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 2 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,100

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	27,83×10,62	=	295,55 m ²
II.NP	27,83×10,62	=	295,55 m ²
Součet:		=	591,10 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	27,83×10,62×6,85	=	2 024,55 m ³
Zastřešení	(10,62×5,20/6×(2×27,83+17,93))	=	677,32 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 701,87 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	22,30 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným pohledem (poškozené) – klenbové	8,40 %	Podstandardní	80 %
		Podstandardní	20 %
4. Střecha – valbová (poškozené)	5,20 %	Podstandardní	
5. Krytina – taška pálená (poškozené)	3,20 %	Podstandardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,80 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké (poškozené)	6,20 %	Podstandardní	
8. Fasádní omítky – stříkané hladké omítky (poškozené)	3,10 %	Podstandardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Nevyskytuje se	
11. Schody – betonové bez zábradlí	2,40 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné do dřevěných zárubní	3,30 %	Podstandardní	15 %
		Nevyskytuje se	85 %
13. Okna – dřevěná ven dovnitř otvíratelná	5,20 %	Podstandardní	15 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl Podstandardní 85 %
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní - poškozené)	2,20 %	Podstandardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba (poškozené)	1,10 %	Podstandardní	
16. Vytápění	4,40 %	Nevyskytuje se	
17. Elektroinstalace	4,10 %	Nevyskytuje se	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	3,00 %	Nevyskytuje se	
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Nevyskytuje se	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace	2,80 %	Nevyskytuje se	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se	
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Nevyskytuje se	
25. Záchod	0,40 %	Nevyskytuje se	
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Zdivo	-0,54 × 22,30 %	- 0,1204
3. Stropy	-0,54 × 8,40 % × 80 %	- 0,0363
	-0,54 × 8,40 % × 20 %	- 0,0091
4. Střecha	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
5. Krytina	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,80 %	- 0,0043
7. Vnitřní omítky	-0,54 × 6,20 %	- 0,0335
8. Fasádní omítky	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
10. Vnitřní obklady	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
11. Schody	-0,54 × 2,40 %	- 0,0130
12. Dveře	-0,54 × 3,30 % × 15 %	- 0,0027
	-0,54 × 1,852 × 3,30 % × 85 %	- 0,0281
13. Okna	-0,54 × 5,20 % × 15 %	- 0,0042
	-0,54 × 5,20 % × 85 %	- 0,0239
14. Podlahy obytných místností	-0,54 × 2,20 %	- 0,0119
15. Podlahy ostatních místností	-0,54 × 1,10 %	- 0,0059
16. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
17. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 4,10 %	- 0,0410
18. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	- 0,0060
19. Rozvod vody	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
20. Zdroj teplé vody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
21. Instalace plynu	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
22. Kanalizace	-0,54 × 1,852 × 2,80 %	- 0,0280
23. Vybavení kuchyně	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
24. Vnitřní vybavení	-0,54 × 1,852 × 5,10 %	- 0,0510
25. Záchod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
26. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 3,60 %	- 0,0360

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,3113**
 Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1000	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 654,40 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 2 701,87 m ³ × 2 654,40 Kč/m ³	=		7 171 843,73 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 85,000 %
 Odpočet opotřebení: 7 171 843,73 Kč × 85,000 % = 6 096 067,17 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **1 075 776,56 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$
Index polohy: $I_P = 0,909$
 Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 075 776,56 Kč
 Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,909
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **977 880,89 Kč**
Rodinný dům č.p. 2 – zjištěná cena: **977 880,89 Kč**

1.b) Hospodářský objekt – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 0,800
Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci
Koeficient změny ceny stavby: 2,050

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.NP	3,02 m	16,26×9,23	= 150,08 m ²
II.NP	3,02 m	16,26×9,23	= 150,08 m ²
Součet:	6,04 m		<u>300,16 m²</u>

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,02 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 150,08 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	16,26×9,23×6,04	=	906,48 m ³
Zastřešení	16,26×9,23×3,30×0,50	=	247,63 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 154,11 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trémové bez podhledu	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová (poškozená)	7,00 %	Podstandardní
5. Krytiny střech – taška pálená (poškozená)	2,90 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	2,90 %	Nevyskytuje se
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
4. Krov, střecha	-0,54 × 7,00 %	- 0,0378
5. Krytiny střech	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,3840

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9640	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9954	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0500	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 637,39 Kč/m ³	
Základní cena upravená:		1 154,11 m ³ × 2 637,39 Kč/m ³	= 3 043 838,17 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení:	85,000 %	
Odpočet opotřebení:	3 043 838,17 Kč × 85,000 %	- 2 587 262,44 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:		= 456 575,73 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:	I _T = 1,000	
Index polohy:	I _P = 0,909	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N		= 456 575,73 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P		×
Cena stavby: CS = CS_N × pp		= 415 027,34 Kč

Hospodářský objekt – zjištěná cena: 415 027,34 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 2	977 880,89 Kč
b) Hospodářský objekt	415 027,34 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	1 392 908,23 Kč
Cena po zaokrouhlení:	1 392 910,- Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Úlice
 Název okresu: Plzeň-sever

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,000,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 197,03$ Kč/m²

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměř pozemků ve funkčním celku: $vp = 14\,758$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,814$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,909$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,909$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 145,7876 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	11 075	1 614 597,67
St. 2	Zastavěná plocha a nádvoří	322	46 943,61
33/1	Zahrada	3 124	455 440,46
	Součet:	14 521	2 116 981,74

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,210$ **§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 33,6803 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
374/3	Ostatní plocha	237	7 982,23

Součet cen všech typů pozemků: = **2 124 963,97 Kč**Pozemky – zjištěná cena: **2 124 963,97 Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možné napojení na dostupné inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení, elektro
- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- není možné napojení na kompletní inženýrské sítě
- minimální občanská vybavenost obce
- naddimenzovaná výměra stavebních pozemků pro výstavbu jednoho rodinného domu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

I) Pozemky vedeny v ÚP jako „území obytné - venkovské“

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m².

II) Pozemky vedeny v ÚP jako „území sportu a rekreace“

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 100,- Kč do 200,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 100,- Kč/m².

III) Pozemek komunikace

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu pozemku p.č. 374/3 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **10 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Pozemky p.č. St. 1 a p.č. St. 2	
Výměra pozemků	11.397 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	200,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku (zaokrouhleno)	2 280 000,- Kč

Pozemek p.č. 33/1	
Výměra části pozemku vedena v ÚP jako „území obytné - venkovské“	2.458 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	200,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	491 600,- Kč
Výměra části pozemku vedena v ÚP jako „území sportu a rekreace“	666 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	100,- Kč
Obvyklá hodnota zemědělské části pozemku	66 600,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku (zaokrouhleno)	560 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

2 280 000,- + 560 000,- + 10 000,- = **2 850 000,- Kč**

Strana potenciálních zájemců o předmět ocenění je značně omezená, neboť o tyto nebyl zájem v prvním kole dražby, které proběhlo dne 22.2.2013, kdy nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 2/3 výsledné ceny původního znaleckého posudku, tj. částkou ve výši 2 813 334,- Kč. Druhé kolo dražby proběhlo dne 5.3.2014, kdy nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 1/2 výsledné ceny původního znaleckého posudku, tj. částkou ve výši 2 110 000,- Kč. Další kolo dražby proběhlo dne 8.1.2015, kdy nejnižší podání zůstalo stejné. S ohledem na tyto skutečnosti volíme na základě odborného odhadu zpracovatele další redukci výše uvedené porovnávací hodnoty o 30%.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

2 850 000,- Kč * 0,70 = **1 995 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 392 910,- Kč
Cena pozemků	2 124 960,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 517 870,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*	
K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 995 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliondevětsetdevadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.2.2016

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12984-98/2016 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

