

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: 13453-567/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 549/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Čejkovice, č.p. 18, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/1), pozemku **p.č. 549/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/2), pozemku **p.č. 549/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/3), pozemku **p.č. 550** - zahrada, pozemku **p.č. 551** - orná půda a pozemku **p.č. 553** - orná půda, vše v k.ú. Libědice, obec Libědice, okres Chomutov.

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 9558/15-21**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.2.2016 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 20 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 24.3.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 19.1.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 9558/15-21**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 549/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Čejkovice, č.p. 18, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/1), pozemku **p.č. 549/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/2), pozemku **p.č. 549/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/3), pozemku **p.č. 550** - zahrada, pozemku **p.č. 551** - orná půda a pozemku **p.č. 553** - orná půda, vše v k.ú. Libědice, obec Libědice, okres Chomutov.

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 prodejkách 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 kalami. 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 4.2.2016, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 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 4.2.2016 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 převzaty ze Znaleckého posudku č. 11576-1046/2016 ze dne 13.7.2015.

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. 99, pro k.ú. Libědice, obec Libědice, okres Chomutov, vyhotovený objednavatelem dne 19.1.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Libědice, obec Libědice, okres Chomutov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 4.2.2016, 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.

Znalecký posudek č. 11576-1046/2015 ze dne 13.7.2015 vyhotovený naším Znaleckým ústavem pro účely jiného exekučního řízení.

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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Libědice
Katastrální území: Libědice (681903)

List vlastnictví číslo: 99

Vlastník:

Společné jmění manželů
Balog Petr a Balogová Ivana Mgr.
Čejkovice 18, 43801 Libědice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 549/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Čejkovice, č.p. 18, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/1), pozemku **p.č. 549/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/2), pozemku **p.č. 549/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, zem.stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 549/3), pozemku **p.č. 550** - zahrada, pozemku **p.č. 551** - orná půda a pozemku **p.č. 553** - orná půda, vše v k.ú. Libědice, obec Libědice, okres Chomutov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že objekt bez čp/če, zem.stav, na pozemku p.č. 549/2 - zastavěná plocha a nádvoří již neexistuje, zanikl. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Jedná se o zděný, přízemní, částečně podsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Libědice, místní části Čejkovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Čejkovice 18, 438 01 Libědice-Čejkovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 206/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad

Labem, a dále přes pozemek p.č. 528/11 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Libědice, č.p. 27, 438 01 Libědice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní studnu, vlastní žumpu na vyvážení. Dle informací ČSÚ v obci Libědice je dále možné napojení na hloubkovou kanalizaci.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+1 s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka, z roku 1911. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2007 byla vyměněna okna za nová plastová. V roce 2009 byla vyměněna střešní krytina a pořízeny nové klempířské konstrukce (žlaby, svody). V roce 2010 byla půda rekonstruována na obytné podkroví. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 549/3 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če, zem.stav. Jedná se o dvoupodlažní objekt ze smíšeného zdiva pod sedlovou střešou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- žumpa
- udírna
- venkovní schody betonové
- přístupový chodník - cihla pálená
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat ostatní vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 18
 - b) Objekt bez čp/če, zem.stav, na pozemku p.č. 549/3
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

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 s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	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	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
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 345/2015 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 18 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,137

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	17,93×11,12	=	199,38 m ²
Podkroví	17,93×11,12	=	199,38 m ²
Součet:		=	398,76 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	17,93×11,12×5,20	=	1 036,78 m ³
Zastřešení	17,93×11,12×5,96×0,50	=	594,16 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 630,94 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	5,40 %	Podstandardní	
2. Zdivo – kamenné, tvárnice	23,40 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	9,10 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	5,40 %	Standardní	
5. Krytina – šindel	3,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,80 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,10 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,20 %	Standardní	
11. Schody – betonové bez zábradlí	2,30 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové, do dřevěných a ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy	2,10 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba	1,30 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední (kotel na TP)	5,30 %	Standardní	50 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
– lokální (kachlová kamna - původní)		Podstandardní	50 %
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,20 %	Standardní	
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – teplá a studená	2,90 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,70 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, 2x umyvadlo, sprchový kout	4,30 %	Standardní	
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

1. Základy	$-0,54 \times 5,40 \%$	– 0,0292
2. Zdivo	$-0,54 \times 23,40 \%$	– 0,1264
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,80 \%$	– 0,0043
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
16. Vytápění	$-0,54 \times 5,30 \% \times 50 \%$	– 0,0143
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \%$	– 0,0027
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	– 0,0400
		= 0,7731

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :

= 0,7731

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: 2 130,- Kč/m³

Koeficient využití podkroví K_{vp} : × 1,1200

Koeficient vybavení stavby K_4 : × 0,8000

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,1370

Základní jednotková cena upravená: = 3 262,74 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 630,94 m³ × 3 262,74 Kč/m³ = **5 321 333,18 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 105 roků

Opotřebení: 60,000 %

Odpočet opotřebení: 5 321 333,18 Kč × 60,000 % – 3 192 799,91 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **2 128 533,27 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,800$

Index polohy: $I_P = 0,909$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 128 533,27 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,727

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **1 547 443,69 Kč**

Rodinný dům č.p. 18 – zjištěná cena: **1 547 443,69 Kč**

1.b) Objekt bez čp/če, zem.stav, na pozemku p.č. 549/3 – § 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:** 2,068**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,98 m	26,41×10,65+3,55×6,20	=	303,28 m ²
II.NP	2,98 m	26,41×10,65+3,55×6,20	=	303,28 m ²
Součet:	5,96 m			<u>606,56 m²</u>

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,98 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 303,28 m²**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba	(26,41×10,65+3,55×6,20)×5,96+3,55×0,85×5,00	=	1 822,62 m ³
Zastřešení	26,41×10,65×6,00×0,50+3,55×0,85×1,00×0,50+3,55×5,35×6,00×0,50	=	902,29 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>2 724,91 m³</u>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová (havarijní stav)	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna – ocelová jednoduchá	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 230V	5,80 %	Standardní
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

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
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
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
		= 0,7015

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

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) :	× 0,9418	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 1,0047	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,0680	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 623,56 Kč/m³	
Základní cena upravená: 2 724,91 m ³ × 2 623,56 Kč/m ³	=	7 148 964,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 80,000 %	
Odpočet opotřebení: 7 148 964,88 Kč × 80,000 %	- 5 719 171,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 1 429 792,98 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,800	
Index polohy: I _P = 0,909	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	= 1 429 792,98 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	× 0,727
Cena stavby: CS = CS_N × pp	= 1 039 459,50 Kč

Objekt bez čp/če, zem.stav, na pozemku p.č. 549/3 – zjištěná cena:

1 039 459,50 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 18	1 547 443,69 Kč
b) Objekt bez čp/če, zem.stav, na pozemku p.č. 549/3	1 039 459,50 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	2 586 903,19 Kč
Cena po zaokrouhlení:	2 586 900,- Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Libědice

Název okresu: Chomutov

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	VI. Ostatní případy	0,80
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: $ZC_v = 1\,020,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 159,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 6\,311$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,832$

Index trhu: $I_T = 0,800$

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 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť 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: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,727$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 96,1734 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
549/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 659	159 551,67
549/2	Zastavěná plocha a nádvoří	518	49 817,82
549/3	Zastavěná plocha a nádvoří	300	28 852,02
550	Zahrada	463	44 528,28
551	Orná půda	1 496	143 875,41
553	Orná půda	1 875	180 325,13
	Součet:	6 311	606 950,33

Pozemky – zjištěná cena:**606 950,33 Kč****3) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Chbany - Vadkovice, okres Chomutov

Dům, který je určen k celkové rekonstrukci v rekreační oblasti v blízkosti Nechranické přehrady v klidné části obce Vadkovice. Na pozemku se nachází sezonní restaurace (bufet).

Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

2) RD Libědice, okres Chomutov

Uzavřený statek v Libědicích okres Chomutov, ZP 1.402 m², CP 1.845 m². Jedná se o kulturní památku, na jejíž opravu lze získat dotace. Statek je v dobrém, stavebně technickém stavu vyžadující rekonstrukce. V přízemí se nachází velká místnost, která je přepažená v jedné části kuchyň a v druhé obývací pokoj. Dále síň-chodba, koupelna, WC a kamenný sklep. V patře jsou tři pokoje a následně velká prostorná suchá půda. Vytápění všech místností je krbovými kamny. Stavba je připojena k obecnímu vodovodu, kanalizace jde na čističku. Na pozemku je vlastní studna, el. 220V a 380V. Součástí statku jsou 4 stodoly. Za stodolu jsou pozemky, které si lze pronajmout. Statek je vhodný k podnikání, k trvalému bydlení i k rekreaci. Je to blízko průmyslových zón v Žatci, Kadani, Podbořan a Chomutova.

Nabídková CENA: 1 550 000,- Kč

3) RD RD Pětipsy, okres Chomutov

Rodinný dům 4+1 s terasou a garáží v obci Pětipsy, Chomutov. Dům prošel v minulosti kompletní rekonstrukcí a prodává se před dokončením, tzn. chybí pouze položení podlahy, omítky a kuchyňská linka. Jedná se o přízemní dům s obytným podkrovím, v přízemí se nachází velký obývací pokoj s krbem, kuchyní, jídelnou, dále je zde koupelna a WC. V zadní části domu je kotelna s automatickým kotlem na tuhá paliva a kombinovaným bojlerem (elektřina i kotel). V patře domu se nachází tři obytné místnosti, velká koupelna s WC, šatní místnost a terasa. Dům byl kompletně zateplen (6cm polyestern), podkroví (16 cm minerální vlna), došlo k výměně všech rozvodů, elektřina, voda, topení, odpad. Zavedeno podlahové vytápění v kuchyni a v obou koupelnách. Nový automatický kotel na tuhá paliva. Součástí prodej je garáž (27 m²) a zahrada s ovocnými stromy, vše leží na pozemku o rozloze 721 m².

Nabídková CENA: 1 780 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není plynové vedení
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segment

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Chbany - Vadkovice, okres Chomutov	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 594 896,33 Kč
Váha (V):	1,0
RD Libědice, okres Chomutov	
Výchozí cena (VC):	1 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 565 656,57 Kč
Váha (V):	1,0

RD RD Pětipsy, okres Chomutov	
Výchozí cena (VC):	1 780 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 022 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena: 1 565 656,57 Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 1 727 760,06 Kč
 Maximální jednotková cena: 2 022 727,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 1 730 000,- Kč
 Jednotkové množství: × 1,00
 Porovnávací hodnota: = 1 730 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 730 000,- 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 je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2 586 900,- Kč
Cena pozemků	606 950,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 193 850,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 730 000,- 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

1 730 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 24.3.2016

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. 13453-567/2016 samostatné evidenci 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

