

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3245/2015

O ceně nemovitosti - obvyklé ceny rodinného domu čp. 233, ulice , okres Praha - východ, obec Sulice, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 339 a 979/31 na katastrálním území Sulice.

Objednatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny (též tržní) nemovitosti pro účely dobrovolné dražby - KSPH 42INS 21769/2012,

1 VSPH 863/2013-A-56, 1 VSHP 989/2013 - A - 56

Podle stavu ke dni 24.6.2015 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 24.6.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty rodinného domu čp. 233, ulice ,okres Praha - východ, obec Sulice, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 339 a 979/31 na katastrálním území Sulice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 233

Adresa předmětu ocenění: Želicec 233
251 68 Sulice

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Sulice

Katastrální území: Sulice

Počet obyvatel: 1 591

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ - Praha - východ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka - PID tři linky	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - omezená vybavenost, rozšířená v obci Kamenice	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 116,61 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.1.2015 za přítomnosti pana Ježdíka (Gambino).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 1227 ze dne 22.6.2015

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

nabídky realitních kanceláří

kopie katastrální mapy

cenová mapa České republiky (ing. PhD. Petr Ort a kolektiv) 1/2015

mapa oblasti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Michal Gambino, Úzká 233, 25168 Sulice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Michal Gambino, Úzká 233, 25168 Sulice, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Sulice se nachází v regionu Praha - východ vzdálená od Prahy 12.5 kilometrů . Občanská vybavenost - Tesco, mateřská školka, restaurace. Dobrá občanská vybavenost prodejny, mateřská školka, základní škola, pošta, policie, obecní úřad, restaurace v obci Kamenice vzdálené cca 3 km. V obci Štířín golfové hřiště.

Doprava - autobus PID tři linky, stanice 100 metrů Sulice Želivec.

Předmětem posudku je stanovení obvyklé ceny rodinného domu čp. 233 a příslušenství (zpevněné plochy,vedlejší stavba, přípojky) včetně pozemků a trvalých porostů. Dům je situovaný při hlavní komunikaci procházející obcí (Hlavní). Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci, oplocený zděným plotem s plastovými vraty. Vstup na pozemek je zajištěn vrátky a vjezd vraty z ulice Úzká. Rodinný dům se nachází v okrajové části obce Želivec na rohové parcele.

Rodinný dům je půdorysného tvaru L. Vstup do domu je možný hlavním vstupem z jižní strany a druhým vstupem ze severní strany.

Objekt z inženýrských sítí je napojen na kanalizaci, vodu, elektro a plyn.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 233

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

1.2.2. Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 339 a 979/31

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - v dané lokalitě široká nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - zanedbaná údržba, nefunkční vnitřní bazén stavebně narušený, kotel v nezatepleném půdním prostoru s neochráněnými rozvody, vlhkost objektu, V PRONÁJMU - kotel, spotřebiče v kuch. lince a kamerový systém	I	-0,25
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,690}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty) - Sulice - část obce Želivec	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - zastávka autobusu cca. 100 metrů	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - objekt situovaný při hlavní frekventované komunikaci procházející obcí	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,669}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 233

Jedná se o rodinný dům stojící na rohové parcele svým průčelím, vstupní a vjezdovou částí do ulice Úzké . Objekt byl kolaudován v roce 1996. Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím . Objekt je zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 450 mm. Zastřešení valbovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z mědi, část sklonu střechy do zahrady tvoří prosklení v šířce zimní zahrady prvního podlaží. Stropní konstrukce s rovným podhledem, schody do podkroví **příkré** dřevěné (nevyhovují stavebně technickým předpisům). Okna plastová, prosklená stěna plastová, střešní okna Velux vyžadující ošetření po zatékání, dveře dýhované do obložkových zárubní, vrata plastová vyklápěcí . Podlahy dlažba a kobercové krytiny. V koupelně vana , dvě umyvadla a WC mísa, sprchový kout k bazénu, samostatné WC s umyvadlem. V obývacím pokoji krb. Kuchyň vybavena dřevěnou linkou s dřezem a s pronajatými spotřebiči. Vytápění ústřední s plynovým kombinovaným kotlem umístěným v podkroví, které není zateplené a dochází tedy k riziku zamrznutí rozvodů. Objekt je vybaven kamerovým systémem, který je rovněž v pronájmu. Vnitřní bazén je nefunkční s proraženým dnem a s narušenou fólií celého bazénu. Klimatizační jednotky nefunkční.

Stavebně technický stav objektu je minimálně udržovaný s projevující se vlhkostí stěn (špatně provedená izolace nebo narušena), lokálně opadávající soklová část, přirozeně dilatovaná podlaha půdního prostoru, nefunkční bazén, v podkroví v pokoji chybí topení.

1.NP - zádveří, chodba, obývací pokoj, zimní zahrada, koupelna s WC, WC, pokoj, kuchyně, zádveří k zadnímu vstupu, dětský pokoj, komora, šatna, prádelna, místnost s bazénem a technickou místností, garáž.

Podkroví - pokoj bez topení, pokoj, prostor se schodištěm a půdní prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00	=	284,04
Podkroví	10,80 * 9,30	=	100,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	284,04 m ²	3,00 m
Podkroví	100,44 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00)*(3,00) = + (7,50 * 4,00 * 2,25)	919,62 m ³
Podkroví + zastřešení	(9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00)*(,60 = + 2,70/3)	426,06 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	919,62 m ³
Podkroví + zastřešení	NP	426,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 345,68 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		N	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		N	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		N	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		N	100

17. Elektroinstalace	S	100
18. Bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	S	100
21. Instalace plynu	S	100
22. Kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	N	100
24. Vnitřní vybavení	N	100
25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100
27. bazén - nefunkční	A	100
28. kamerový systém	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	N	0,50	100	1,54	0,77
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
27. bazén - nefunkční	A	2,92	100	1,00	2,92
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$					
$180\,000,00 / (1\,345,68 * 2\,290,- * 1,0500 * 0,9000 * 2,1150) = 2,92$					
28. kamerový systém	A	2,44	100	1,00	2,44
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$					
$150\,000,00 / (1\,345,68 * 2\,290,- * 1,0500 * 0,9000 * 2,1150) = 2,44$					
Součet upravených objemových podílů					114,22

Koeficient vybavení K₄: 1,1422

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500	1,
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1422	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>5 227,81</u>	
Plná cena: 1 345,68 m ³ * 5 227,81 Kč/m ³	=	7 034 959,36 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 81 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 100 = 19,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 19,0 % / 100)	*	0,810

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie k bazénu	80 000,00Kč	76,00 %	+	19 200,- Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem			=	<u>19 200,- Kč</u>	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)			+	19 200,- Kč	
Nákladová cena stavby CS_N			=	<u>5 717 517,08 Kč</u>	
Koeficient pp			*	0,669	
Cena stavby CS			=	<u>3 825 018,93 Kč</u>	
Rodinný dům čp. 233 - zjištěná cena			=	3 825 018,93 Kč	

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

Jedná se o původně přestřešenou nádrž na kapry, která v době prohlídky je neudržovaná a nefunkční využívána jako sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,80 * 5,00	=	19,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	19,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(3,80 * 5,00) * (2,00 + 0,60/2) + (3,80 * 4,00 * 1,20) =$	61,94 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	61,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		61,94 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	Kovové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plastové sklo	S	100
6. Klempířské práce	Chybí	S	100
7. Úprava povrchů	Chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	Kovové	S	100
10. Okna	Chybí	S	100
11. Podlahy	Betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40

11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0670</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 804,49
Plná cena: 61,94 m ³ * 1 804,49 Kč/m ³	=	111 770,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	<u>0,500</u>
---	---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	55 885,06 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	<u>0,669</u>
---------------	---	--------------

Cena stavby CS	=	37 387,11 Kč
-----------------------	---	---------------------

Sklad - zjištěná cena	=	<u>37 387,11 Kč</u>
------------------------------	---	----------------------------

1.2.2. Venkovní úpravy

Oplocení z pletiva a zděné s vraty a vrátky, okapové chodníky, přístupový chodník, jezírko a plocha u jezírka, přípojky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 233	3 825 018,93 Kč
Sklad	37 387,11 Kč
Celkem:	3 862 406,04 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	3 862 406,04
5,00 % z ceny staveb	* <u>0,0500</u>

Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	193 120,30 Kč
--	---	----------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 339 a 979/31

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Sulice v okrajové části obce. Pozemky jsou

rovinného charakteru se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci a možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,690

Index polohy pozemku I_P = 0,970

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,690 * 1,000 * 0,970 = 0,669

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 116,61	0,669		747,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	339	273,00	747,01	203 933,73
§ 4 odst. 1	zahrada	979/31	654,00	747,01	488 544,54
Stavební pozemky - celkem			927,00	m ²	692 478,27

Pozemky parc.č. 339 a 979/31 - zjištěná cena = 692 478,27 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Na pozemku se nachází trvalé porosty smíšené (ovocné a okrasné)

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	692 478,27
Celková výměra pozemku	m ²	927,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	89 641,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>5 826,68</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	5 826,68 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 233

4 786 387,80 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

74 774,20 Kč

1.2.2. Venkovní úpravy

193 120,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

5 054 282,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 339 a 979/31

692 478,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

692 478,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

5 826,70 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

5 826,70 Kč

Celkem

5 752 587,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

5 752 587,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 233

3 825 018,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

37 387,10 Kč

1.2.2. Venkovní úpravy

193 120,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

4 055 526,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 339 a 979/31

692 478,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

692 478,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

5 826,70 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

5 826,70 Kč

Celkem

4 753 831,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

4 753 831,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 753 830,- Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsetpadesáttřítisícsmsetřicet Kč

VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, respektive tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu :

výnosová hodnota = stabilizovaný výnos x 100 (%) / úroková míra kapitalizace (%)

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů vynaložených (nákladů) z titulu vlastnictví, provozování. Při kapitalizaci trvale dosažitelného nájmu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu je čisté nájemné.

Z odborné publikace Cenová mapa České republiky 1/2015 -ing. Petr Ort, Ph.D a kolektiv průměrná cena za pronájem rodinného domu v lokalitě Středočeského kraje 80,-Kč/m²/měs.

V nabídce realitních kanceláří pronájmy rodinných domů (viz příloha) se pronajímají od 25 000,-Kč/měs až 40 000,-Kč/měs. Výše nájemného se odvíjí od podlahové plochy, velikosti pozemku, standardu a vybavení domu a stavebně technického stavu. Porovnávají jsou nabízené domy v dané lokalitě a blízkém okolí.

Cena za m² pronajaté podlahové plochy na základě jednotlivých porovnání je stanovena částkou 90,-Kč/m²/měs

Užitná plocha domu 290 m² x 90,-Kč/m² = 26 100,- Kč /měs

Hrubý příjem za pronájem 26 100,-Kč/měs x 12 = 313 200,-Kč/rok

Čistý příjem za pronájem nemovitosti (po odečtení nákladů spojených s chodem nemovitosti - daň z

nemovitosti, pojištění, údržba a opravy)	
Pojistné 0.2 % z ceny nemovitosti	8 200,-Kč/rok
Daň z nemovitosti	2 500,-Kč/rok
Údržba a opravy	41 000,-Kč/rok

Náklady	- 51 700,-Kč /rok
Čistý roční příjem za pronájem nemovitosti	261 500,-Kč /rok

Z(čistý zisk) / úrok. míra % * 100
 $Z = 261\,500 / 8 \times 100 = 3\,268\,750,-Kč$

Výnosová hodnota - 3 269 000,-Kč

METODA SROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí (bytových jednotek) 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 měly být starší než jeden rok. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu, vyhodnocením údajů z odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří.

Z odborného tisku : cenová mapa České republiky 1/2015 vypracovaná ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv., cenové rozmezí prodeje rodinných domů ve Středočeském kraji 15 000,-Kč až 30 000,-Kč/m².

Pro porovnání jsou vzaty hodnoty nemovitosti jako celku - tj. včetně vedlejších staveb, venkovních úprav porostů a pozemků.

Pro srovnání byly vybrány obdobné nemovitosti - dle velikosti, provedení a pod. zjištěné na realitním serveru. Pro jejich porovnání a stanovení obvyklé ceny byly vzaty tyto koeficienty :

- K1 redukce prameny ceny
- K2 velikost objektu
- K3 poloha
- K4 provedení a vybavení
- K5 celkový stav
- K6 vliv pozemku

Nemovitosti pro porovnání :

Prodej rodinný dům Sulice Želivec - charakteru 5 + 1 s terasou a pergolou , zděný objekt podsklepený s dvěma nadzemními podlažími, kde druhé tvoří částečné podkroví.

Užitná plocha 310 m², pozemek 1154 m². Stav velmi dobrý. Dvou garáž, zděný bazén, sauna, dílna, venkovní krb a jezírko. Velmi dobrý stav.Klidná část obce.

Nabídka villa-real

cena 6 200 000,-Kč - 20 000,-Kč/m²

Prodej rodinného domu Kamenice - zděný objekt charakteru 6 + 1 + terasa k bazénu, venkovní krytý gril, altán, okrasná zahrada s jezírkem, parkovací stání, podlahové vytápění, klimatizace. Postaveno 1993 rekonstrukce 2007 ve výborném stavebně technickém stavu.

zastavěná plocha 140 m² dvoupodlažní (1.NP + podkroví), užitná plocha 240 m² pozemek 749 m² · Stavebně technický stav velmi dobrý. Zateplený.

Nabídka via reality

cena 5 749 000,-Kč - 23 954,-Kč/m²

Prodej rodinného domu Sulice Hlubočinka - zděný s dvěma nadzemními podlažními rodinný dům charakteru 6 + kk s dvougaráží a bazénem z roku 2004, bezvadný stav zastavěná plocha 299 m², užitná plocha 506 m², obytná 260 m², celková plocha 999 m², vytápění ústřední na pevná paliva, možnost napojení na plyn.

Nabídka deník reality od 15.8.2014

cena 6 500 000,- Kč - 12 846,-Kč/m² (prodáno)

Prodej rodinného domu Sulice Hlubočinka - novostavba - zděný dvoupodlažní charakteru 5 + kk s garáží a bazénem, udržovaná zahrada. Plocha pozemku 602 m², užitná plocha 260 m², zastavěná plocha 131 m². Klidná oblast u lesa.

Nabídka Středočeské reality 1.1.2015 aktualizace 22.5.2015

cena 6 890 000,-Kč - 26 500,-Kč/m²

1.6.2015 sníženo

cena 6 500 000,-Kč - 25 000,-Kč/m²

jedn.cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	CK	upravená cena
Želivec 20 000,-	0,85	0,935	0.83	0.80	0.80	1,3	0.919	18 380,-
Kamenic2 3 954,-	0,85	1.21	0.80	0.73	0.72	1.237	0.924	22133,-
Sulice 12846,-	1.0	0,896	0.90	1.1	1.0	0.928	0.986	12666,-
Sulice Hluboč 25 000,-	0.85	1.115	0.72	0.70	0.70	1.26	0.890	22250,-

18 857,-Kč/m²

Porovnávací cena oceňované nemovitosti : 18 857,- x 290 m² = 5 468 530,-Kč

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti jsem vycházela z místního trhu s nemovitostmi, z konzultace realitních kanceláří. Znamé ceny jsem porovnávala a následně vyhodnotila z hlediska jejich polohy, atraktivnosti, ekonomické návratnosti, dopravní spojení, vazby na inženýrské sítě.

Vyhodnocení nemovitosti z hlediska ocenění

Výhody nemovitosti :

Praha - východ ,
dobré dopravní spojení,
napojení na inženýrské sítě,
parkování na vlastním pozemku před garáží a v garáži,
v okolí rekreační oblasti,
trvalé porosty (japonská zahrada) a jezírka,
možnost rozšíření půdní vestavby.

Nevýhody nemovitosti :

Rohová parcela,
objekt s minimální údržbou,
vnitřní bazén nefunkční stavebně narušený bez funkční technologie a klimatizačních jednotek,
předpoklad provedení zajištění objektu proti vlhkosti,
schody do podkroví nesplňují podmínky technických požadavků stavebního zákona,
kotel, spotřebiče a kamerový systém v pronájmu,
objekt situovaný při frekventované komunikaci Hlavní.

ANALÝZA CENY - stanovení ceny obvyklé

Zjištěné hodnoty - ocenění je provedeno podpůrně výnosovou metodou, srovnávací metodou. Jako jedna z metod je použito ocenění dle vyhlášky platné ke dni ocenění a to podle § 3 - rodinný dům o obestavěném prostoru nad 1 100 m³. Toto ocenění je provedeno **nákladovým způsobem**, kde je zohledněn konkrétněji stavebně technický stav a vybavení. Tento způsob ocenění nákladovým způsobem má vypovídací hodnotu, která v kombinaci s metodou srovnáním napomáhá ke stanovení objektivní obvyklé ceny. Negativní dopad na obvyklou cenu předmětné nemovitosti je ekonomický pohled a to nejenom vložím dalších nákladů (opravy, údržba, dovybavení - pronájem, funkčnost bazénu s přísl., vlhkost), ale hlavně režijní náklady odvíjející se od velikosti objektu. Tento aspekt je zřejmý i z klesajícího zájmu o nemovitosti tohoto typu. Ve většině případů investice vložené na výstavbu převyšují prodejní cenu.

Dle cenového předpisu 199/2014 Sb. 4 753 831,-Kč

Výnosová metoda 3 269 000,-Kč

Srovnávací metoda 5 468 530,-Kč

Závěr :

Na základě provedené analýzy s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětné nemovitosti k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, dle platné oceňovací vyhlášky, podpůrně k metodě výnosové, konzultace s makléři a zkušeností znalce je cena stanovena ve výši :

5 000 000,-Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí :

5 000 000,-Kč

(slovy: pětmilionůKč)

V Praze 24..6.2015

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3245/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3245/2015.