

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1302-74/12

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na těchto nemovitostech: - rodinného domu čp. 101 na parcele č. 203/1, pozemků parc.č. 203/1 a 204, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Praha, k.ú. Březiněves a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ, 149 EX 2348/11
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny

Podle stavu ke dni 15.11.2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 26.11.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na těchto nemovitostech: - rodinného domu čp. 101 na parcele č. 203/1, pozemků parc.č. 203/1 a 204, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Praha, k.ú. Březiněves a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 101
Adresa předmětu ocenění: V Lánech 101/8
182 00 Praha 8
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Březiněves
Počet obyvatel: 1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :
2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.11.2012 za přítomnosti paní Šimkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 203
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 386
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- část původní projektové dokumentace na stavbu rodinného domu z roku 1968
- kolaudační rozhodnutí na rodinný dům z 21.11.1968
- kolaudační rozhodnutí na kanalizační přípojku z roku 1997
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 6.3.2009, včetně geometrického plánu
- rozhodnutí o změně v užívání stavby cukrářské výroby
- opravné rozhodnutí- dočasné stavby cukrářské výroby na stavbu trvalou
- znalecký posudek č. 320-10-2010
- informace a údaje sdělené na Obecním úřadu Březiněves
- informace a údaje sdělené paní Šimkovou
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 15.11.2012
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- průzkum situace v místě a okolí
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UniCreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje

- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Jaroslav Hrdlička, V Lánech 101/8, 182 00 Praha 8, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Miloslava Kabátová, Jarníkova 1872/20, 148 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Šárka Šimková, Krausova 606, 199 00 Praha 9, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3

Vlastníci pozemků: Jaroslav Hrdlička, V Lánech 101/8, 182 00 Praha 8, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Miloslava Kabátová, Jarníkova 1872/20, 148 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3
Šárka Šimková, Krausova 606, 199 00 Praha 9, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace, získaná na Obecním úřadu Březiněves, rámcově odpovídá skutečnosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají z rodinného domu (poloviny dvojdomu), vedlejších staveb, studny, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v Březiněvsi, okrajové čtvrti v severní části Prahy, ve vilkové čtvrti. Přístup je po zpevněné komunikaci ze zámkové dlažby, nemovitosti jsou napojeny na elektřinu, kanalizaci a studnu. Je však možné se napojit i na vodovod a plynovod.

Na pozemcích vázne věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby elektropřípojky, kanalizační přípojky, plynové přípojky a vodovodní přípojky, vše k objektu cukrářské výroby.

V roce 2003 (právní moc 2004) byla postavena na části dvou pozemků patřících k rodinnému domu provozní budova - výrobná cukrářských produktů. Tato výrobná je nyní umístěna na vlastním pozemku, parc.č. 203/2 o výměře 106 m². Věcná břemena byla zřízena kvůli této provozovně.

Podle přiloženého geometrického plánu bylo provedeno i rozdělení pozemků a změna hranic pozemků, patřících k druhé polovině dvojdomku. Rozsah zasažení pozemků věcnými břemeny je na tomto geometrickém plánu vyznačen šrafováním a orientačně činí 275 m².

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Rodinný dům čp. 101

1.2. Příslušenství

1.2a) Studna

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle vyhlášky

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Rodinný dům čp. 101

Popis:

Celková situace:

Jedná se o samostatnou polovinu dvoudomu, s částečným podsklepením, přízemím a podkrovím. Dům je přístupný z ulice V Lánech.

Dispoziční řešení:

1.PP.: sklad, schodiště

1.NP: dva pokoje, kuchyně, koupelna, WC, spíž, chodba, veranda, schodiště

Podkroví: dva pokoje, chodba

Základní konstrukce a vybavení:

Dům je zděný, oboustranně omítnutý, střecha sedlová dřevěná s asfaltovou šindelovou krytinou, klempířské prvky pozinkované, běžné dveře do kovových zárubní, okna dřevěná, stropy rovné, podlahy PVC, textil a dlažba, schody betonové, vytápění lokální na tuhá paliva, v kuchyni sporák elektrický a na TP, ohřev TUV bojlerem, keramické obklady, v koupelně vana a umyvadlo, záchod samostatný splachovací.

Stáří a stavebně technický stav:

Stavba byla kolaudována v roce 1968. Mimo výměny střešní krytiny a klempířských prvků (provedeno před několika lety) se žádné podstatné stavební úpravy nedělaly (kromě kanalizační přípojky v roce 1997), dům je v tzv. původním stavu. To znamená, že je potřebné celý objekt zrekonstruovat na současný standard. Stavebně technický stav odpovídá stáří a špatné údržbě. To se týká nejen morálně i technicky zastaralých materiálů, ale i problémům s vlhkostí spodní části stavby.

Součástí ceny rodinného domu jsou i vedlejší stavby - zděná kůlna, pergola, chlívek apod., venkovní úpravy - přípojky, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 15
Stáří stavby:	44 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	6 557,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	6,80*5,55	=	37,74 m ²
1.NP:	6,80*10,50+6,00*2,50+1,80*3,00	=	91,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	37,74 m ²	2,40 m
1.NP:	91,80 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	(6,80*5,55)*(2,50)	=	94,35 m ³
1.NP:	((6,80*10,50+6,00*2,50+1,80*3,00)-37,74)*(3,50)+37,74*2,80	=	294,88 m ³
Podkroví vč. zastřešení:	6,80*10,50*(1,30+3,90/2)+(4,10*1,80*2,20/2)*2	=	248,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	637,52 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	91,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	129,54 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,41

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu - úzký prostor mezi původní a novou stavbou	II	-0,05

13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – IV 0,65
 (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)
 Koeficient pro stáří 44 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,499}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti – omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - v blízkosti skládka odpadu Dáblice a rychlostní komunikace R 8	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuce, věcné břemeno	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,499 * 0,900 * 0,900 = \mathbf{0,404}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 6\,557,- \text{ Kč/m}^3 * 0,404 = 2\,649,03 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 2\,649,03 \text{ Kč/m}^3 * 637,52 \text{ m}^3 = 1\,688\,809,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,688\,809,61 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2a) Studna

Popis:

Dle sdělení paní Šimkové je studna ve společném vlastnictví s majiteli druhé poloviny dvoudomku.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena celkem:

Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):

Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

Plná cena:

=	31 960,- Kč
*	1,2000
*	2,3230
*	1,3080
=	116 531,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 46 / 100 = 46,000 \%$

-	53 604,69 Kč
=	62 927,25 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Studna - zjištěná cena

= **31 463,63 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis:

Pozemky sestávají ze zastavěné plochy a zahrady, které spolu tvoří jednotný funkční celek.

Pozemky budou oceněny podle platné cenové mapy na rok 2012.

Ocenění:

Ostatní stavební pozemky:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	203/1	300,00	3 000,00	900 000,-
§ 27 cenová mapa	zahrada	204	477,00	3 000,00	1 431 000,-
Ostatní stavební pozemky – celkem					2 331 000,-

Pozemky - zjištěná cena = **2 331 000,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	1 431 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	477
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	80
Cena pokravné plochy porostů	Kč	240 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	15 600,00
Trvalé porosty - zjištěná cena		15 600,- Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Rodinný dům čp. 101 1 688 809,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2a) Studna 31 463,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 720 273,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky 2 331 000,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem 2 331 000,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty 15 600,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 15 600,- Kč

Celkem 4 066 873,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 4 066 873,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 4 066 870,- Kč

slovy: Čtyřmiliónyšedesátšesttisícsmsetsedmdesát Kč

2) Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, které se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání pomocí některé ze známých metod.

1. Rodinný dům čp. 101

Reprodukční jednotková cena (JCO):

Reprodukční cena se zjistí vynásobením počtu obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití, a to např. s využitím rozpočtových ukazatelů vydaných URS Praha. Průměrná reprodukční jednotková cena vybraných obdobných objektů se následně koriguje aktuálními informacemi stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu s tímto výsledkem:

$$\text{JCO} = 4\,200,- \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet věcné hodnoty

$$\text{Reprodukční cena } 4\,200,- \text{ Kč/m}^3 * 638 \text{ m}^3 = 2\,679\,600,- \text{ Kč}$$

$$\text{Opotřebení odb. odhadem } 50 \% \quad - \quad 1\,339\,800,- \text{ Kč}$$

$$\text{Věcná hodnota rodinného domu} \quad 1\,339\,800,- \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleně} \quad 1\,340\,000,- \text{ Kč}$$

2. Venkovní úpravy, vedlejší stavby, studna a trvalé porosty

Odhadem 10 % z ceny hlavních staveb

$$1\,340\,000 * 0,10 = \text{zaokr.} \quad 134\,000,- \text{ Kč}$$

3. Pozemek

Pozemky jsou stavební o celkové výměře **777 m²**

Hodnota pozemků bude odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě.

Nabídkové ceny pozemků v Březiněvsi a okolí, zasítované, se pohybují většinou v rozmezí 2 200 až 3800,- Kč/m2. Jedná se o velmi pěkné místo se všemi sítěmi, ale poblíž, tj. na jihozápadní straně obce, se nachází skládka odpadů Ďáblice (vzdušnou čarou asi 500 m) a na doslech je komunikace R 8 - E 55 (vzdušnou čarou asi 150 m) a také vzhledem ke zvláštnímu tvaru pozemků, odhaduji reálnou cenu na 3 000,- Kč/m2, což také odpovídá i cenové mapě.

3 000,- Kč/m2

Výpočet ceny pozemku:

777 m2 x 3 000,- Kč/m2 = zaokr.

2 331 000,-Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům	1 340 000,-
Venkovní úpravy, vedl. stavby, studna, trvalé porosty	134 000,-
Pozemky	2 331 000,-
Věcná hodnota celkem	3 805 000,-
Celkem věcná hodnota zaokr.	3 800 000,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Starší rodinný dům (polovina dvoudomu)

Přízemí, podkroví, částečně podsklepeno

Byt 4+1 s příslušenstvím, koupelna, WC

Zastavěná plocha domu 92 m2

Užitná (podlahová) plocha domu 140 m2

Vytápění místností kamny na tuhá paliva

Stavebně technický stav odpovídá stáří a špatné údržbě - tzv. původní stav, tedy před rekonstrukcí

Sítě: elektřina, kanalizace, vlastní studna

Možno napojit na vodovod a plynovod

Ve střední části parcely se nachází zánovní výrobní budova v cizím vlastnictví. Pozemek pod touto budovou je také v tomto cizím vlastnictví.

Na pozemcích váznou věcná břemena

Pozemek **777 m²**

Rovinatý pozemek přibližně obdélníkového, nepravidelného tvaru
Přístup: zpevněná komunikace ze zámkové dlažby

Umístění: na okraji zástavby. Podle územního plánu se již nepočítá s další zástavbou západně od ulice V Lánech (pravděpodobně kvůli dálnici)

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Analýza reálné srovnávací ceny:

Porovnávací nemovitosti	Realiz. cena	Užitková plocha Kč/m ²	Velikost	Stav, vytápění, sítě, poloha	Pozemek m ²	Koef. porovnávací	Váha	Upravená cena Kč/m ²
1) Březiněves, Nad Hřištěm	Nabídka 4,69 mil. Kč	43 027	Řadový koncový cihlový dům, byt 2+1, balkon, částečně podsklepený, půda, samostatná garáž a dílna, UP 109 m ²	Před rekonstrukcí, vytápění lokální, Vrtaná studna+možnost napojení na všechny sítě, obdobná poloha	1526	0,90	0,90	34 852
2) Březiněves, Na Hlavní	Nabídka 6,5 mil. Kč	19 877	Samostatný dům, malý sklep +dvě nadzemní podlaží, byt 4+1, terasa, dílna, garáž, UP (obytná) 327 m ²	76 let starý dům po částečné rekonstrukci, vytápění ústřední plynové, všechny sítě, špatná poloha-na hlavní frekventované třídě	745	1,30	0,90	23 256
3) Březiněves, Chráněná	Nabídka 4,849 mil. Kč	24 245	Samostatný dům, 2 nadzemní podlaží+sklep, dva byty 2+1 a 3+kk, UP 200 m ²	Starší dům po částečné rekonstrukci, vytápění ústřední plynové, napojeno na všechny sítě + studna, obdobná poloha	615	0,95	0,95	21 881
4) Březiněves, V Křepelkách	Nabídka 5,7 mil. Kč	28 217	Polovina dvoudomu, 2 byty, přízemí, podkroví a půdička, 3 koupelny a WC, garáž	Novější dům, nadstandardně vybavený, vytápění ústřední plynové, mírně lepší poloha	223	0,90	0,90	22 855
Průměr								25 711

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení domu, sítě, velikost pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Porovnání:

Průměr upravené ceny činí **25 711,- Kč/m²** užitné plochy.

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory.

Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory. Mají různé velikosti pozemku, větší či menší užitnou, popř. obytnou plochu, různý stavebně technický stav a různou možnost přípojek inženýrských sítí, různou polohu.

Porovnávací hodnota

140 m² x 25 711,- Kč/m² = 3 599 540,- Kč

Zaokrouhleně **3 600 000,- Kč**

Rekapitulace:

Odhad rozmezí obvyklé ceny na základě výpočtů ceny vyhláškové, věcné a porovnávací, bez vlivu existence cizí stavby

3 600 000 až 4 050 000,- Kč

**Odhad obvyklé ceny bez vlivu existence cizí stavby
(cukrářské výroby)**

3 800 000,- Kč

Cukrářská výroba

Výrobna je umístěna uprostřed areálu oceňovaného rodinného domu s pozemky a je v jiném vlastnictví. Stavba byla kolaudována v roce 2004 jako dočasná, s dobou trvání do 31.10.2008. Dle sdělení paní Šimkové byla později změněna na stavbu trvalou. To bylo dodatečně doloženo příslušnými doklady – rozhodnutím o změně užívání stavby ze dne 1.12.2011, právní platnost 30.1.2012 a opravným rozhodnutím ze dne 19.12.2011, právní platnost 30.1.2012 (v příloze posudku).

Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí odhaduji na 3,8 mil. Kč za předpokladu, že by tam žádná cizí stavba nebyla postavena. Protože výrobní stavba tam postavena je, a to nyní jako stavba trvalá, řeším tuto situaci jako újmu, závadu, která snižuje hodnotu nemovitostí.

Žádná z výše uvedených porovnávacích nemovitostí nemá takovou závadu, jako je existence cizí stavby v areálu rodinného domu. Vyhláškový posudek takovou závadu obtížně stanovuje. Na věcnou hodnotu nemá vliv vůbec. Tato závada (újma) se nedá nijak vypočítat, jen odhadnout na základě znalecké praxe. Nesouvisí s výpočtem věcného břemena na pozemcích, protože v tomto případě se jedná zejména o ztrátu soukromí. Tuto závadu odhaduji na 15 až 20 % z výsledné ceny nemovitosti, tj. snížení ceny o 540 000 až 720 000,- Kč.

Obvyklá cena s uplatněním vlivu závady (újmy)

$3\,800\,000 - (540\,000 \text{ až } 720\,000) = 3\,080\,000 \text{ až } 3\,260\,000,- \text{ Kč}$

**Odhad obvyklé ceny s uplatněním závady (újmy)
vlivu cizí stavby v areálu**

3 150 000.- Kč

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známa žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- věcné břemeno chůze a jízdy, opravy a údržby přípojek
- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské

Všechny výše uvedené závady, kromě věcných břemen, se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena

Dne 6.3.2009, s právními účinky k datu 12.3.2009, byla sepsána smlouva o zřízení těchto věcných břemen:

- 1) Věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy
- 2) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby el. přípojky
- 3) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby kanalizační přípojky
- 4) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby plynové přípojky
- 5) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby vodovodní přípojky

Rozsah těchto věcných břemen byl popsán ve smlouvě, vymezen geometrickým plánem č.446-112/2008 a potvrzen příslušným Katastrálním úřadem (viz příloha). Věcná břemena zasahují do obou pozemků, tj. parc.č. 203/1 a parc.č. 204.

Každý vlastník budovy bez čp/če – způsob využití výroba na pozemku parc.č. 203/2 je oprávněn užívat pozemky parc.č. 203/1 a 204 ve vymezení podle citovaného geometrického plánu, v takovém rozsahu, v jakém to je a bude potřeba k užívání budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 203/2. Toto právo zahrnuje i přijímání návštěv, případně dalších osob zabezpečujících opravy a údržbu nemovitosti oprávněného.

Vlastník nemovitostí – pozemků parc.č. 203/1 a parc.č. 204, je povinen práva odpovídající věcnému břemeni trpět a vlastník nemovitosti – budovy bez čp/če na pozemku parc.č. 203/2 práva odpovídající věcnému břemeni přijímá.

Výměra zasaženého území není na geometrickém plánu napsána a paní Šimková (oprávněná) tuto výměru nezná. Proto byla určena odborným odhadem z geodetického výkresu takto:

Na pozemku parc.č. 203/1: 121 m²

Na pozemku parc.č. 204: 154 m²

Celkem 275 m²

Podle uvedené smlouvy jsou všechna věcná břemena po dobu jejich trvání spojena s vlastnictvím nemovitosti. (*čili se změnou vlastníka přecházejí na nabyvatele*).

Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Toto věcné břemeno omezuje vlastníka v právu tuto nemovitost užívat jinak. Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje zpravidla výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Z toho vyplývá nutnost zjistit roční užitek, který má oprávněný z věcného břemene za rok, a to v úrovni cen obvyklých.

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku je 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 ani kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovitostem lze zpravidla ztotožnit s výší ročního nájemného za jeho užívání.

Odhad obvyklého nájmu

Pro odhad obvyklého nájemného je nejvhodnější použít porovnávací metodu, tj. srovnání s pronájmy obdobných pozemků v daném místě a čase, s tím, že při vyhodnocení bude brán ohled na jednotlivé parametry.

Na místě bylo zjištěno, že příjezdový pozemek za vraty je z větší části zatravněn, cesty pro pěší na vymezeném pozemku jsou z větší části betonové. Na příslušné části pozemku za výrobnou je umístěna zděná kůlna, mobilní bazén a skladován různý materiál. Vymezené pozemky jsou tedy užívány povinným i oprávněným. Příjezdová cesta, která musí zůstat volná pro průjezd vozidel k výrobě, neumožňuje vlastníkům rodinného domu parkovat trvale na vlastním pozemku, ale jen na ulici.

Výše nájmu obdobných nemovitostí na obdobných místech byla zjišťována z vlastní databáze, z nabídky na trhu podle inzertního tisku a konzultacemi s realitními kanceláři a dále odhadnuta a upravena s ohledem na konkrétní stav v daném místě.

Aktuální nabídky na pronájem pozemků:

Přímo v Březiněvsi není v realitních nabídkách uváděn žádný pronájem pozemku, proto bylo hledáno v okruhu do 5 km, s tímto výsledkem.

Praha 8 - Ládví

Oplocený částečně zpevněný pozemek, vhodný pro skladování materiálů a výrobků, parkování apod. Elektřina a vodovod v místě.

15,- Kč/m²/měsíc

Praha 9 – Kostelecká

Zatravněná nezpevněná oplocená plocha s malou chatkou. Pozemek je neupravený, částečně porostlý trvalými porosty. Elektřina a studna. Příjezd jen po úzké cestě. Původně 12,- Kč/m², po slevě

8,33 Kč/m²/měsíc

Mratín

Zpevněná betonová plocha ve větším uzavřeném areálu, pro skladování nebo parkování.

36,- Kč/m²/měsíc

Jako odpovídající nájem, zkonzultovaný ještě s realitními kanceláři, považuji částku

15,- Kč/m²/měsíc

Obvyklý roční nájem

15 * 12 * 275 m² = 49 500,- Kč

Rozsah užívání zasažených pozemků pro věcné břemeno chůze a jízdy odhaduji na 80 % pro oprávněného a 20 % pro povinného.

Stupeň omezení vlastnického práva: 80 %

49 500,- Kč/rok * 80 % = 39 600,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

39 600,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

39 600,- Kč * 5 let = 198 000,- Kč

Ad 1) Věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy zaokr.

200 000,- Kč

Na pozemcích vážnou i další 4 věcná břemena, a to v podobě práva na vedení, opravy a údržbu přípojek – elektropřípojky, kanalizační přípojky, plynovodní přípojky a vodovodní přípojky. Tyto přípojky byly kolaudovány v roce 2004 a nepředpokládám jejich opravy dříve než za 20 až 30 roků. Tato věcná břemena nijak výrazně neovlivňují zasažené pozemky a roční užitek je obtížné vypočítat. Proto budou oceněna paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Ad 2) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby el. přípojky 10 000,- Kč

Ad 3) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby kanalizační přípojky 10 000,- Kč

Ad 4) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby plynové přípojky 10 000,- Kč

Ad 5) Věcné břemeno práva vedení, oprav a údržby vodovodní přípojky 10 000,- Kč

Hodnota všech pěti věcných břemen 240 000,- Kč

Nájemní práva:

V uvedeném domě bydlí dle sdělení spoluvlastníků sestra pana Hrdličky, též spolumajitelka nemovitostí – paní Kabátová. Nemovitost není pronajata.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou 240 000,- Kč

C. Rekapitulace cen

Starší dům, s bytem 4+1, s koupelnou, WC a lokálním topením na TP, ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Nutná je rekonstrukce na současný standard.

V areálu rodinného domu s pozemky (uprostřed tohoto funkčního celku) je umístěna budova cukrářské výroby s pozemkem, která není předmětem posudku, protože je ve vlastnictví jiné fyzické osoby. Existenci této stavby posuzují jako závadu (újmu).

Věcná břemena váznoucí na oceňovaných pozemcích jsou zde právě kvůli této výrobě, která by jinak nemohla být provozována.

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	4 066 870,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota	3 800 000,- Kč
Porovnávací hodnota	3 600 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti	3 600 000 až 4 050 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti Bez uplatnění závady - vliv existence cizí stavby v areálu	3 800 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti S uplatněním závady - vliv existence cizí stavby v areálu	3 150 000,- Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou – věcná břemena	240 000,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	2 910 000,- Kč (slovy: Dvamilionydevětsetdesettisíc Kč)

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3

Odhad obvyklé ceny nemovitosti	1 050 000,- Kč
Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou – věcná břemena	80 000,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	970 000,- Kč (slovy: Devětsetšedesát tisíc Kč)

V Praze 26.11.2012

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761, e-mail: nemovitosti@iol.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1302-74/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1302-74/12.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 203	3
Kopie mapy katastrální	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 386	2
Kolaudační rozhodnutí na rodinný dům čp. 101	1
Projektová dokumentace na rodinný dům čp. 101	3
Smlouva o zřízení věcného břemene vč. geoplánu	5
Rozhodnutí o změně užívání stavby cukrářské výroby	2
Opravné rozhodnutí ke stavbě cukrářské výroby	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



