

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1065/14/2016

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, stavba nezapsaného RD bez čp. na pozemcích jiného vlastníka st.p.č. 76 a p.č. 638/2 v k.ú. Horní Pertoltice a obci Pertoltice. Katastrální území pro Liberecký kraj, KP Liberec

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Pertoltice, k.ú. Horní Pertoltice
Adresa nemovité věci: Horní Pertoltice, 463 73

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Zlatá Olešnice 151, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: +420499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

DIČ: CZ 6704131533

fax: +420499732408

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 131Ex 2555/13-67 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

Datum místního šetření: 6.1.2016

Stav ke dni :

6.1.2016

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 21.1.2016

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- 1. nemovitostí povinné a jejich součástí**
- 2. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- 3. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- 4. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Přehled podkladů

1. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
2. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
3. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 6.1.2016. Povinná Eva Holzhauserová byla vyzvána doporučeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka ji byla dne 23.12.2015 vhozena do schránky. Doporučeným dopisem byla pozvána vlastnice pozemků, dcera povinné, Winje Tabitha Joy. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu a od starosty obce, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
4. Územně plánovací dokumentace
5. Fotodokumentace pořízená znalcem
6. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
7. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131Ex 2555/13-67
8. Povodňová zpráva www.cap.cz

Místopis

Pertoltice (německy Berzdorf b. Friedland) jsou vesnice na severu Česka, v okrese Liberec, v libereckém kraji. Leží ve Frýdlantském výběžku asi 5 kilometrů severně od města Frýdlantu na Pertoltickém potoce, do něhož v dolní části vsi vtéká Panenský potok. Obcí prochází silnice I/13 z

Frýdlantu na hraniční přechod Habartice–Závidov.

Horní Pertoltice je vesnice, část obce Pertoltice v okrese Liberec. Nachází se asi 0,5 km na severovýchod od Pertoltic. Je zde evidováno 67 adres. Trvale zde žije 73 obyvatel. Horní Pertoltice je také název katastrálního území o rozloze 3,35 km².

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito komparace metody nákladové a srovnávací, výnosovou pro rezidenční nemovitosti nepoužiji, nemá vypovídací charakter.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1052/1

Obec Pertoltice, Dolní Pertoltice 59, 46373 Pertoltice

Celkový popis

Pozemek se stavbou novostavby RD, ve stavu před dokončením, se nachází v okrajové části obce Pertoltice, v její části Horní Pertoltice, které jsou s obcí nesrostlé, situovaný v okolí staveb RD, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, přístupný přes z veřejné asfaltové komunikace na pozemku p.č. 1052/1 ve vlastnictví obce. Oceňované nemovitosti jsou situované cca. 1,9 km od centra obce a jeho občanské vybavenosti (obecní úřad, knihovna, muzeum) a cca 1,6 km od autobusové zastávky a dále ve vzdálenosti cca. 9,6 km od komplexní občanské vybavenosti města Frýdlant. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu průměrnou, v oblasti s plnou infrastrukturou, vhodnou k bydlení. Vybudována na rovinném pozemku, území je zainvestované, možnost napojení na el. síť, VV, kanalizace svedena do jímky.

Podezření na staré zátěže neexistuje.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby, nelze provést podrobnější popis

stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že stavba je běžně užívána, ke dni místního šetření nebyla zkolaudována, dle sdělení stavebního úřadu se jedná o tzv. černou stavbu - stavbu postavenou bez řádného stavebního povolení nebo sdělení ohlášení stavby. Dle sdělení stavebního úřadu se původně jednalo o stavbu stodoly, která byla bez rozhodnutí úřadu odstraněna a následně místo ní byla postavena stavba stávajícího RD, stavební dokumentace ke stavbě nebyla doložena. Opoždění není nad rámec standardního užívání a stáří. Výrazné rekonstrukce nejsou zjištěny.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☐ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☒ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☐ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☒ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☒ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☐ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☒ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
☒ Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
<i>Komentář: Dle sdělení stavebního úřadu se jedná o tzv. černou stavbu - stavbu postavenou bez řádného stavebního povolení nebo sdělení ohlášení stavby. Dle sdělení stavebního úřadu se původně jednalo o stavbu stodoly, kdy bylo na základě žádosti z r. 2005 povinnou požádáno o povolení opravy stodoly, která byla bez rozhodnutí úřadu odstraněna a následně místo ní byla postavena stavba stávajícího RD, v r. 2010 bylo požádáno o vydání dodatečného stavebního povolení s povolení trvalého užívání, stavební dokumentace ke stavbě nebyla doložena. Stavba je již užívána.</i> <i>Stavba je postavená na pozemcích st.p.č. 76 a pozemku p.č. 638/2 ve vlastnictví Winje Tabitha Joy (dcera povinné).</i>	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou	

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Horní Pertoltice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 340,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{365,18 \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Pozemek p.č.st. 76/2(dosud nezapsaná v KN) o výměře 195 m² je zastavěn rozestavěnou stavbou RD a pozemky jsou volně přístupné. Území je částečně zainvestováno (VV, NN), obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem. Pozemek není přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

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	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	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 - .	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,870

Index polohy pozemku I_P = 0,798

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,870 * 1,000 * 0,798 = 0,694

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	365,18	0,694		253,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	dosud nezapsaná st.p.č.76/2	76/2	195,00	253,43	49 418,85
Stavební pozemek - celkem			195,00	m ²	49 418,85

Pozemky - zjištěná cena	=	49 418,85 Kč
--------------------------------	---	---------------------

Výpočet věcné hodnoty stavby

Nezapsaný RD - před dokončením

Rodinný dům, přízemní, nepodsklepený se stavebně upraveným podkrovím, vzhledem k neumožnění prohlídky a neposkytnutí součinnosti se předpokládá, že stavba obsahuje 1 byt se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením. Objekt rodinného domu je půdorysně řešen jako obdélník, zastřešen sedlovou střechou. Základy jsou provedeny ze základových pasů z prostého betonu, stěny z cihelných tvárnic, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, venkovní omítky a obklady ke dni prohlídky nedokončené. Dle sdělení stavebního úřadu je stavba napojena na přípojky sítí, které jsou příslušenstvím sousedního domu čp. 115, ve vlastnictví stejného vlastníka jako pozemků - Winje Tabitha Joy (dle sdělení dcera povinné).

Dle sdělení stavebního úřadu se jedná o tzv. černou stavbu - stavbu postavenou bez řádného stavebního povolení nebo sdělení ohlášení stavby. Dle sdělení stavebního úřadu se původně jednalo o stavbu stodoly, kdy bylo na základě žádosti z r. 2005 povinnou zažádáno o povolení opravy stodoly, která byla bez rozhodnutí úřadu odstraněna a následně místo ní byla cca. v r. 2007 postavena stavba stávajícího RD, v r. 2010 bylo zažádáno o vydání dodatečného stavebního povolení s povolením trvalého užívání, stavební dokumentace ke stavbě nebyla doložena. Stavba je již užívána.

Příslušenstvím domu jsou přípojky sítí (VV, NN), jímka a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu - vše na pozemcích jiného vlastníka - nejsou zahrnuty v ceně.

St.tech.stav je průměrný, udržovaný. Pro ocenění se předpokládá ekonomicky a technicky průměrný stav, rozestavěnost 96,89%

Započítatelné plochy:

zastavěná plocha 195 m²

užitná plochy cca 235 m²

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 nad 2/3 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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	195,00 m ²	3,10 m
podkroví	195,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
v.s.	829	=	829,00 m ³
zastř,	258	=	258,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	829,00 m ³
zastř,	NP	258,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 087,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,24	100,00	8,24
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,30	100,00	21,30
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,93	100,00	7,93
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,34	100,00	7,34
5. Kryptina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,42	100,00	3,42
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,90	60,00	0,54
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,83	100,00	5,83
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,81	20,00	0,56

9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,31	100,00	2,31
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	100,00	1,01
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,22	100,00	3,22
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,23	100,00	5,23
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,21	100,00	2,21
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	100,00	1,01
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,23	100,00	5,23
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,32	100,00	4,32
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,22	100,00	3,22
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,91	100,00	1,91
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,12	100,00	3,12
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	100,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,12	100,00	4,12
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,42	100,00	3,42
Součet upravených objemových podílů:				99,50	Rozestavěnost: 96,89			
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9950				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,

1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9950

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1150

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 317,94**

Plná cena: 1 087,00 m³ * 4 317,94 Kč/m³

= **4 693 600,78 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,9689

Nedokončená stavba

= **4 547 723,67 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 80 = 11,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 11,3 % / 100)

* 0,887

Nezapsaný RD - před dokončením - zjištěná cena

= **4 033 830,89 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	235,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 087,23 m ³
Zastavěná plocha:	195 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti – stavba RD postavená cca v r. 2007, s jedním bytem, ve stavu před dokončením fasády, postavená na pozemku jiného vlastníka, situovaná v okrajové části obce, v lokalitě bez občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností. Nemovitost se hodnotí porovnáním s obdobnými nemovitostmi.

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD, pozemek 1 167 m²

Dvoupodlažní rodinný dům s dvojgaráží a okrasnou zahradou. prostorný - možno i dvougenerační. Umístěn na klidném místě - okrajová čtvrť města s okolní zástavbou rodinných domů, v blízkosti přírody - nedaleko Frýdlantská rozhledna. Místo dobře dostupné (cca 0,5 km od centra města), v místě kompletní obč. vybavenost. Slunný, jižně orientovaný pozemek o výměře 1167m², z toho zastavěná plocha 152m², zahrada 1015m². V domě jsou dvě bytové jednotky o velikosti 3+1. Patra domu propojena schodištěm z masívu a prosklenou stěnou s vertikálními žaluziemi. Vytápění kotel na tuhá paliva, možno i plyn. kotel. U domu okrasná zahrada s dřevěným altánem s krbem a zahradním jezírkem. Před garáží prostorná zpevněná plocha se zámkovou dlažbou.

Lokalita Pod Rozhlednou, Frýdlant

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



**Celkový
koef. K_C**
0,65

**Upravená j. cena
Kč/m²**
13 144

Užitná plocha
220,00 m²

Výměra pozemku.
1 167 m²

Celková cena
4 450 000 Kč

Jednotková cena
20 227 Kč/m²

Název: RD

RD o velikosti 4+1 v klidné části obce Hejnice. Zkolaudovaný v roce 2013. Obývací pokoj propojen s kuchyní, prosklené dveře na terasu, v patře pokoje. Obvodové zdivo Ytong, okna 7komorová s trojsklem, střecha Tondach, topení krbové s výměníkem plus elektrokotel, ohřev vody bojlerem, 3komorový septik se zemním filtrem. Zahrada v přední části okrasná, v zadní užitková.

Lokalita Liberec - Hejnice, Zátíší

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.ceskereali

ty.cz



		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,75	18 981
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
147,00 m ²	500 m ²	3 700 000 Kč	25 170 Kč/m ²

Název: RD, pozemek 1 970 m2

RD - novostavba 7+kk se zahradou a altánem v klidné lokalitě. Celková plocha 1970 m2. V přízemí jsou 3 pokoje, kuchyň a koupelna. V podkroví jsou 4 ložnice a druhá koupelna. Dům je vytápěn plynovými a také krbovými kamny. Ohřev vody bojlerem. V obývacím pokoji krb. Vhodné i jako dvougenerační dům

Lokalita Frýdlantská, Chrastava - Horní Chrastava

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,93
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,68	17 511
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
148,00 m ²	1 970 m ²	3 800 000 Kč	25 676 Kč/m ²

Název: RD, pozemek 780 m²

novostavba nadstandardního patrového rodinného domu o velikosti 5+1 a zastavěné ploše o výměře 89 m², nacházející se na rovinatém pozemku o celkové výměře 780 m², situované v hezké lokalitě Dolního Vítkova u Chrastavy, nedaleko Liberce. Dispozice domu: 1.NP.- předsiň, technická místnost s elektrokotlem, bojlerem na 160 litrů TUV, úpravnou vody s filtrací a UV lampou, hala, kuchyň s moderní kuchyňskou linkou dělanou na míru s vestavěnými spotřebiči, obývací pokoj s jídelním koutem a s krbem se vstupem na zastřešenou terasu o výměře 45 m², koupelna s atypickou vanou a sprchovou zástěnou, umyvadlem, skříňkami a zrcadlem, WC samostatně; 2.NP.- galerie, ložnice s vlastní šatnou, dva dětské pokoje, pracovna, úložný prostor; půdní prostor. RD je novostavba kolaudovaná v roce 2015, má střešní krytinu Bramac, pozinkované okapy s ochranou z PVC (obdoba Lindab), dům je celý zateplen, má dřevěná eurookna, střešní okna se zatahovacími žaluziemi, dubové interiérové dřevěné schodiště na zakázku, nadstandardní moderní interiérové dveře, zabezpečovací systém v domě, dřevěné vchodové dveře. Do domu je zavedena elektřina, vlastní vrtaná studna hluboká 16 metrů, čistička odpadních vod.

Lokalita Chrastava - Dolní Vítkov, okres Liberec

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,91
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



**Celkový
koef. K_C**
0,64

**Upravená j. cena
Kč/m²**
19 543

Užitná plocha

130,00 m²

Výměra pozemku.

780 m²

Celková cena

3 990 000 Kč

Jednotková cena

30 692 Kč/m²

Název: RD, pozemek 1 892 m²

RD v klidné části Chrastavy. Dům je dvougenerační 5+kk a 2+kk a nachází se nedaleko výjezdu na dálnici na Prahu. Velká zahrada o ploše 1712 m² s jezírkem, krytý bazén, terasa, sauna, zastřešená pergola, zabezpečovací systém, jacuzzi, v suterénu domu je vybudovaný bar.

Lokalita Pobřežní, Chrastava - Dolní Chrastava

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,96
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,93
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový

Upravená j. cena

		koef. K_C 0,61	Kč/m² 16 171
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
330,00 m ²	1 892 m ²	8 790 000 Kč	26 636 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 12 000,-Kč do 19 000,-Kč/m². - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu.

Předpoklady:

1. Extrahace cizího pozemku- zastavěná plocha 195m² a část pozemku tvořící funkční celek o výměře cca 700m², cena obdobných pozemků se v místě a čase pohybuje v intervalu 200-300,- Kč/m², indikovaná hodnota ve střední úrovni je 250,-Kč/m² t.j. 250*895m² = 223750,-Kč
2. Odstranění právních vad -zapsání geoplánu č.140-1222/2009 ze dne 3.7.2009 na KP Liberec a dalšího práva odpovídajícímu VB služebnosti práva chůze a jízdy k roz.RD po p.p.č.638/2 případně 659 nebo 639/2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Minimální jednotková porovnávací cena			13 144 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena			17 070 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena			19 543 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena			17 070 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			235,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			4 011 450,- Kč
rozestavěnost	* 0,97	=	3 891 106,50
odpočet cizího pozemku	- 223 750,00	=	3 667 356,50
právní vady- st.povolení a projektová dokumentace chybějící	- 100 000,00	=	3 567 356,50
Výsledná porovnávací hodnota			3 567 357 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 567 357 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	4 083 250 Kč
Hodnota pozemku	49 419 Kč

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Třímilionpětsetšedesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění obvyklé ceny- rekonzilizace :

Za obvyklou cenu pokládám cenu zjištěnou multikriteriálním pohledem, kdy je rozhodujícím kritériem u rezidenčního objektu použití porovnávací metody.

Použití pouze porovnávací metody je možné pouze v případě, kdy existují velmi dobré a bezpečné podmínky srovnatelnosti včetně verifikace bez markantnějších odlišností.

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými rodinnými domy, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci garážového stání, či předzahrádky.

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **nezkolaudovaná stavba RD bez čp., postavená cca v r. 2007 bez řádného stavebního povolení nebo sdělení ohlášení stavby, s předpokládaným jedním bytem, ve stavu před dokončením fasády, postavená na pozemku jiného vlastníka, situovaná v okrajové části obce, v lokalitě bez občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka nižší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že rozestavěná nemovitost je vzhledem k existenci právních vad a nezajištěného užívání pozemku zastavěného a části kolem domu ve funkčním celku spolu s přístupem, za navrženou porovnávací cenu obtížně obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	3 567 357,-Kč
Obtížná obchodovatelnost 30%, k=0,7	2 497 149,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - nemovitostí nezapsané na LV, zaokrouhleno

1. nemovitostí povinného a jejich přísl.zaokr.	2 500 000,-Kč
2. příslušenství uvedených nemovitostí	0,-
3. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená	0,-
4. výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí povinné** - stavbě nezapsaného RD bez čp. na pozemcích jiného vlastníka st.p.č. 76 a p.č. 638/2 v k.ú. Horní Pertoltice a obci Pertoltice, vedené u KP Liberec ; se zohledněním práv a závad:

**Ve výši
2 500 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 21.1.2016

Ing. Michal Danielis
Zlatá Olešnice 151
541 01 Trutnov
telefon: +420499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1065/14/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pozemky st.p.č. 76 a 638/2	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Dokumentace doložená stavebním úřadem	3
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, cap.cz, risy.cz	0



Mapa oblasti

