

Znalecký posudek č. 1759/2010

o ceně nemovitosti - 1/4 domu č.p. 14 umístěného na pozemku č. parc. St. 17/1 a 1/4 pozemku tvořeného parcelami č. St. 17/1 a 37/2 v kat. úz. Choteč u Prahy, obec Choteč, okres Praha-západ, jež je ve vlastnictví povinného Jana Čepely.



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš
Exekutorský úřad Litoměřice
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
Ex 3797/09-11 prodejem nemovitosti.

Podle stavu ke dni 6.5.2010 posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.
Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 7.6.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 48, vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, k.ú. Choteč u Prahy, obec Choteč se stanovením ceny obvyklé v místě a čase.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: 1/4 domu č.p. 14
Choteč 14
252 26 Choteč

Region: Středočeský

Okres: Praha-západ

Katastrální území: Choteč u Prahy

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.5.2010 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.4.2010, LV č. 48, kat. úz. Choteč u Prahy, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, KP Praha - západ, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 20.4.2010, mapový list č. II-17-10, měřítko 1:2880, kat. úz. Choteč
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 3797/09-11 ze dne 10.11.2009
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 3797/09-26 ze dne 6.4.2010
- fotodokumentace nemovitosti
- informace OÚ Choteč
- informace PF ČR (Králov Dvůr)
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňovaným nemovitostem nebylo doloženo nabývacími listinami, ale je však evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 48, kde je uvedeno:

A - vlastnické právo:

Čepela Jan, tyršova 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1

Čepelová Monika, Choteč 14, 252 26 Třebotov

Čepelová Věra, Choteč 14, 252 26 Třebotov

podíl 1/4

podíl 1/4

podíl 1/2

B - nemovitosti:

- dům č.p. 14 umístěný na pozemku č. parc. St. 17/1

- pozemek č. parc. St. 17/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m²

- pozemek č. parc. 37/2 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 145 m²

C - omezení vlastnických práv:

- viz. příloha

D - Jiné zápisy

Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- smlouva o převodu nemovitosti RI 495/1984

- usnesení soudu ve věci projednání dědictví OS Praha - západ č.j.

D-573/1999 ze dne 10.11.1999, právní moc ke dni 22.12.1999

6. Dokumentace a skutečnost:

Výkresová dokumentace k nemovitosti nebyla předložena. U výpočtů použitých v ocenění vycházel znalec z částečných výměr zjištěných fyzickým měřením na místě samém.

Informace o konstrukcích a vybavení získány pouze vizuální prohlídkou objektu „z venku“ - nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

Na LV č. 48 je v části C - omezení vlastnických práv nařízená exekuce na majetek povinného Jana Čepely v jehož vlastnictví je pouze 1/4 uvedených nemovitostí.

Předkupní právo na náleží spoluvlastníkům nemovitosti Čepelové Monice (1/4) a Čepelové Věře (1/2).

Dále je na listu vlastnictví uvedeno věcné břemeno užívání pro Čepelu Karla a Čepelovou Boženu. Dle CEO a OÚ Choteč jsou oba již po smrti a proto nebude věcné břemeno oceněno.

7. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost - dům č.p. 14 je umístěn v centru obce Choteč v kat. úz. Choteč u Prahy. Dům je samostatně stojící a leží u komunikace Třebotov - Zbuzany.

Obec Choteč je bez občanské vybavenosti, veškerá se nachází v Praze. Dobrá dojezdová vzdálenost hl. m. Prahy (cca 20 km do centra). Autobusy s návazností na metro. Dům je dle dostupných údajů napojen na elektro rozvod, kanalizace svedena do žumpy, plyn na hranici pozemku. Voda společná s bývalým státním statkem (smlouva nepředložena). Přístup k nemovitosti je přes pozemky v majetku obce a Středočeského kraje.

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) Dům č.p. 14

b) Vedlejší stavby

b₁) Kůlna

c) Venkovní úpravy

c₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

d) Ocenění porovnávacím způsobem

d₁) Dům č.p. 14

e) Pozemky

e₁) Pozemky

9. Popis objektů a pozemků:

a) Hlavní stavby

a₁) Dům č.p. 14

Oceňovaná nemovitost - dům č.p. 14 se nachází na pozemku č. parc. St. 17/1 v kat. úz. Choteč, obec Choteč, okres Praha - západ. Dům je samostatně stojící, dvoupodlažní s podkrovím. V 1.NP se nachází pravděpodobně technické zázemí domu. Dispozice domu nebylo možné zjistit. Dům má betonové základy s izolací. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, fasádní omítky břizolit. Střecha z části valbová, v jihovýchodním štítě se nachází arkýř. střešní krytina tašková, klemp. konstrukce pozink. plech. Okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné. Kanalizace svedena do žumpy, plyn do domu nezaveden. Voda společná s bývalým statkem (smlouva nepředložena), elektro rozvod. Stáří a výměry stanoveny odhadem.

b) Vedlejší stavby

b₁) Kůlna

Jedná se zděnou kůlnu přiléhající ke stavbě domu č.p. 14. Kůlna má pultovou střechu, střešní krytina eternitová, klemp. konstrukce pozink. plech. Stáří stanoveno odhadem.

c) Venkovní úpravy

c₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

d) Ocenění porovnávacím způsobem

d₁) Dům č.p. 14

e) Pozemky

e₁) Pozemky

Oceňovaný pozemek tvořený parcelami č. St. 17/1 a č. parc. 37/2 je svažité severozápadním směrem. Na pozemku č. parc. St. 17/1 se nachází stavba domu č.p. 14, stavba kůlny, zpevněné plochy, menší zahrada se vzrostlými stromy. Pozemky jsou oploceny. Části pozemků slouží pravděpodobně jako parkovací plocha.

B. Posudek

Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

a) Hlavní stavby

a₁) Dům č.p. 14 - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná

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

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	12,30*5,10	=	62,73 m ²
2.NP:	12,30*5,10+3,50*2,00	=	69,73 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	62,73 m ²	2,00 m
2.NP:	69,73 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(12,30*5,10)*(2,00)	=	125,46 m ³
2.NP+zastřešení:	(12,30*5,10+3,50*2,00)*(2,50)+(1/6)*5,10*3,50*(2*12,30+11,30)	=	281,13 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 406,59 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:		S	100,00
2. Zdivo:		S	100,00
3. Stropy:		S	100,00
4. Střecha:		S	100,00
5. Krytina:		S	100,00
6. Klempířské konstrukce:		S	100,00
7. Vnitřní omítky:		S	100,00
8. Fasádní omítky:		S	100,00
9. Vnější obklady:		S	100,00
10. Vnitřní obklady:		S	100,00
11. Schody:		S	100,00
12. Dveře:		S	100,00
13. Okna:	dvojitá	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:		S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:		S	100,00
16. Vytápění:		S	100,00
17. Elektroinstalace:		S	100,00
18. Bleskosvod:		C	100,00
19. Rozvod vody:		S	100,00
20. Zdroj teplé vody:		S	100,00
21. Instalace plynu:		S	100,00
22. Kanalizace:		S	100,00
23. Vybavení kuchyně:		S	100,00
24. Vnitřní vybavení:		S	100,00
25. Záchod:		S	100,00
26. Ostatní:		C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Zdivo:	S	22,30	100,00	1,00	22,30

3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Střecha:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
5. Krytina:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnější obklady:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
16. Vytápění:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,60	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 95,80

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9580

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 975,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1730

Základní cena upravená = 3 756,81 Kč/m³

Plná cena: $406,59 \text{ m}^3 * 3 756,81 \text{ Kč/m}^3 = 1 527 481,38 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,000 \%$ - 763 740,69 Kč

763 740,69 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 4

Dům č.p. 14 - zjištěná cena = 190 935,17 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Kůlna - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 5,00*5,10 \quad = \quad 25,50 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	25,50 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP+\text{střecha:} \quad (5,00*5,10)*(2,50)+(5,00*5,10)*(1,00)/2 \quad = \quad 76,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 76,50 \text{ m}^3$$

Výpočet koeficientu K₄:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					98,90
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění:

$$\text{Základní cena (dle příl. č. 8):} \quad = \quad 1\,250,- \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Koeficient vybavení stavby K}_4 \text{ (dle provedení a vybavení stavby):} \quad * \quad 0,9890$$

$$\text{Polohový koeficient K}_5 \text{ (příl. č. 14 - dle významu obce):} \quad * \quad 0,8500$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb K}_i \text{ (příl. č. 38):} \quad * \quad 2,1210$$

$$\text{Základní cena upravená} \quad = \quad 2\,228,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Plná cena:} \quad 76,50 \text{ m}^3 * 2\,228,77 \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad 170\,500,91 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,000 \%$ - 85 250,46 Kč

85 250,45 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 4

Kůlna - zjištěná cena = **21 312,61 Kč**

c) Venkovní úpravy

c₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům č.p. 14	190 935,17 Kč
Kůlna	21 312,61 Kč
Celkem:	212 247,78 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem: 212 247,78

Stanovené procento z ceny staveb: * 0,0350

7 428,67 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 4

Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **1 857,17 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Dům č.p. 14 = 190 940,- Kč

b) Kůlna = 21 310,- Kč

c) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem = 1 860,- Kč

Cena objektů činí celkem **214 110,- Kč**

d) Porovnávací hodnota

d₁) Dům č.p. 14 - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	50 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	7 634,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	12,30*5,10	=	62,73 m ²
2.NP:	12,30*5,10+3,50*2,00	=	69,73 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	62,73 m ²	2,00 m
2.NP:	69,73 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(12,30*5,10)*(2,00)	=	125,46 m ³
2.NP+zastřešení:	(12,30*5,10+3,50*2,00)*(2,50)+(1/6)*5,10*3,50*(2*12,30+11,30)	=	281,13 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 406,59 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 62,73 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 132,46 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,11

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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 - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 50 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,848}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - Obec Choteč se nachází v dojezdové vzdálenosti hlavního města. Jedná se o lokalitu vhodnou pro bydlení.	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,20
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování	III	0,02
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 - Jedná se o spoluvlastnický podíl 1/4.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,220}$$

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 - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,848 * 1,220 * 0,950 = \mathbf{0,983}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 7\,634,- \text{ Kč/m}^3 * 0,983 = 7\,504,22 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 7\,504,22 \text{ Kč/m}^3 * 406,59 \text{ m}^3 = 3\,051\,140,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,051\,140,81 \text{ Kč}}$$

$$3\,051\,140,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem:} * \frac{1}{4}$$

$$\text{Dům č.p. 14 - zjištěná cena} = \mathbf{762\,785,20 \text{ Kč}}$$

Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 17/1	324,00	35,00	11 340,-
Součet				11 340,-
Úprava ceny – příloha č. 21: 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	1 134,-
Mezisoučet				12 474,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,5650
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				69 526,90

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	37/2	145,00	35,00	5 075,-
Součet				5 075,-
Úprava ceny - příloha č. 21: 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	507,50
Mezisoučet				5 582,50
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,5650
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				12 446,17
				81 973,07 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*	1 / 4

Pozemky - zjištěná cena = **20 493,27 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	20 490,- Kč
Cena pozemků činí celkem		<u>20 490,- Kč</u>

Srovnávací indexová metoda

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Seznam porovnávaných pozemků:

Výchozí cena / (A*B*C*D*E*F) = Upravená vých. cena

Název	Výchozí cena	A	B	C	D	E	F	Upravená vých. cena
1) Stavební pozemek - Kosoř1 761,90 Kč/m ²	250,- Kč/m ²	0,60	0,50	0,40	0,70			0,501,00 29
2) Stavební pozemek - Hlásná Třebáň1 2 884,62 Kč/m ²	800,- Kč/m ²	1,00	1,00	0,40				1,301,00 1,20

Součet: 32 646,52 Kč/m²
/ 2

Průměrná upravená výchozí cena: 16 323,26 Kč/m²

Výchozí cena: = 16 323,26 Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:	*	1,00
B - typ stavebního pozemku:	*	1,00
C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel:	*	0,40
D - obchodní resp. průmyslová poloha:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,50
F - speciální charakteristiky:	*	0,90

Výchozí cena upravená = 2 056,73 Kč/m²

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří	p.č.	St. 17/1324 m ²
ostatní plocha - jiná plocha	p.č.	37/2 145 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 469 m²

469,00 m² á 2 056,73 Kč/m² = 964 606,37 Kč

Pozemky oceněné srovnávací indexovou metodou - celkem = **964 606,37 Kč**

Pozemky - výsledná cena = **964 606,37 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 4

Pozemky - zjištěná cena = **241 151,59 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 241 150,- Kč

Cena pozemků činí celkem **241 150,- Kč**

Porovnávací metoda

a) Hlavní stavby

a₁) Dům č.p. 14

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka:

Množství jednotek oceňované stavby: 120,00

1) Jedná se o prodej rodinného domu 4+KK v Tachlovicích. Dům prošel v roce 2008-2009 kompletní rekonstrukcí. Byla provedena nová elektroinstalace, rozvody vody, z velké části vyměněna okna za plastová a částečně zrekonstruovaná střecha, nyní bez nutné opravy. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Teplou vodu zajišťuje bojler, vytápění kamny na tuhá paliva, která jsou v hlavní obytné místnosti a spolehlivě vytopí téměř celý dům. V každé místnosti jsou ještě WAF kamna. Dům je částečně podsklepen (8m²), k dispozici je komora (2,5m²). V předsíni, koupelnách a kuchyňském koutě je podlaha pokryta dlažbou, v místnostech plovoucí podlahou a koberci. Nemovitost je k nastěhování, bez dalších náročnějších úprav. K dokončení je fasáda, která nebyla v původní rekonstrukci zahrnuta. Dům se nachází v obci s výbornou dostupností do Prahy a Berouna. Veškerá občanská vybavenost v místě (škola, školka, sportovní hala, tenisové kurty), lékař v Rudné nebo Jinočanech.

2) Jedná se o prodej RD, 3+1, 130m², pozemek 400m², v obci Červený Újezd. Dům je po rekonstrukci. Nová elektroinstalace, alarm, vstupní dveře a okna jsou plastová, topení, voda, kanalizace, vlastní studna, čistička odpadních vod. Do podkrovních prostor vede točité dřevěné schodiště, kde se nachází rozlehlý pokoj s balkonem a prostorná nezařízená koupelna, v pokoji je plovoucí podlaha. Jinak ostatní místnosti jsou bez podlahových krytin. Dům se nachází na samotě. V obci je veškerá občanská vybavenost. Dostupnost do Kladna 15 km, Praha 10 km.

3) Prodej poloviny dvojdomu s vlastním číslem popisným na samostatné parcele o výměře 2428m². Nemovitost z roku 1920 je v původním stavu, určena k rekonstrukci. Zalesněná samota mezi obcemi Černošice - Třebotov, vzdálená od hranice Prahy 1.5km (Radotín). Na pozemku je rozestavěná stavba 7x10m cca 10 let stará, s vypršeným stavebním povolením a projektem. Původní okrasná zahrada se vzrostlými dřevinami je nyní v neudržovaném stavu. Přístup k domu po nezpevněné lesní cestě cca 1 km. Nemovitost je určena pro fandý netradičního bydlení - chalupaření na samotě a přitom nedaleko Prahy.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
1) RD 4+kk Tachlovice	3 649 000,- Kč	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	105,00	36 316,24
2) RD 3+1 Červený Újezd	3 575 000,- Kč	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	180,00	17 875,00
3) RD Černošice	3 199 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	80,00	43 986,25

Součet:

98 177,49 Kč/jedm.

/ 3

Průměrná jednotková cena:

32 725,83 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena:	17 875,- Kč/jedn.
Maximální jednotková cena:	43 986,25 Kč/jedn.
Základní cena: 32 725,83 Kč 120,00 á 32 725,83 Kč/	= 3 927 099,60 Kč
Dům č.p. 14 - výsledná cena	= <u>3 927 099,60 Kč</u>

b) Vedlejší stavby

c) Venkovní úpravy

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Dům č.p. 14	=	3 927 100,- Kč
b) Kůlna	=	0,- Kč
c) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	0,- Kč

Cena objektů činí celkem **3 927 100,- Kč**

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena ¼ objektů:	762 790,- Kč
Administrativní cena ¼ pozemků:	20 490,- Kč
Administrativní cena celkem:	783 280,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota ¼ objektů: **214 100,- Kč**

Věcná hodnota ¼ pozemků: **241 150,- Kč**

Stanovená věcná hodnota celkem: **455 250,- Kč**

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů: 3 927 100,- Kč

Porovnávací cena celkem: **3 927 100,- Kč**

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí tohoto rozsahu v této lokalitě je na nízké úrovni
- b) parametry zvyšující cenu - dobrá dopravní dostupnost hl. m. Prahy
- c) parametry snižující cenu - zhoršený stavebně technický stav objektu
 - spoluvlastnický podíl
 - velikost pozemku

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu 1/4 nemovitosti ve výši 740.000,- Kč.

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena 1/4 nemovitosti: 740 000,- Kč</p>

slovy: sedm set čtyřicet tisíc Kč

V Praze dne 7.6.2010

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1759/2010 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Vypracovala společnost B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, která je oprávněna na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik.

Ocenění bylo zapsáno pod poř.č. 113/2010 deníku.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.