

Znalecký posudek č. 1717/2010

o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 520 umístěného na pozemku č. parc. St. 552/1, pozemku tvořeného parcelami č. St. 552/1 a 1047/1 a pozemku č. parc. 1047/2 v kat. úz. Mikulášovice, obec Mikulášovice, okres Děčín s příslušenstvím.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
Ex 8890/07-14 prodejem nemovitosti.

Podle stavu ke dni 20.4.2010 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 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 5.5.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 565, vedené Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, k.ú. Mikulášovice, obec Mikulášovice se stanovením ceny obvyklé v místě a čase.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 520
Mikulášovice 520
407 79 Mikulášovice

Region: Ústecký

Okres: Děčín

Katastrální území: Mikulášovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Částečná prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.4.2010 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.4.2010, LV č. 565, kat. úz. Mikulášovice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Děčín, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 5.2.2010, mapový list č. II-2/20, měřítko 1:2880, kat. úz. Mikulášovice
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 8890/07-14 ze dne 22.1.2008
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 8890/07-34 ze dne 2.2.2010
- dokumentace k rekonstrukci a přístavbě domu č.p. 520 z prosince 1993
- kolaudační rozhodnutí ze dne 28.4.1995
- fotodokumentace nemovitosti
- 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. 565, kde je uvedeno:

A - vlastnické právo:

PFEIFER, s.r.o., Vilémov 160, 407 80 Vilémov u Šluknova

IČ: 63146983

B - nemovitosti:

- rodinný dům č.p. 520 umístěný na pozemku č. parc. St. 552/1
- pozemek č. parc. St. 552/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 504 m²
- pozemek č. parc. 1047/1 - trvalý travní porost o výměře 235 m²
- pozemek č. parc. 1047/2 - ostatní plocha - neplodná půda o výměře 22 m²

C - omezení vlastnických práv:

- usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva OS v Děčíně č.j. 7E-235/2006-8 ze dne 29.5.2006, právní moc ke dni 21.6.2006
- usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva OS v Děčíně č.j. 7E-229/2006-8 ze dne 29.5.2006, právní moc ke dni 21.6.2006

- usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva OS v Děčíně č.j. 21E-53/2007-12 ze dne 5.6.2007, právní moc ke dni 7.8.2007
- **usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 7 Nc-5677/2007-3 ze dne 19.11.2007, právní moc ke dni 16.2.2008**
- **exekuční příkaz k prodeji nemovitosti exekutora JUDr. Mareše č.j. 124 Ex-8890/07-14 ze dne 22.1.2008, právní moc ke dni 16.2.2008**
- usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti OS v Děčíně č.j. 7E-14/2008-19 ze dne 30.3.2008, právní moc ke dni 11.3.2008
- usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva OS v Děčíně č.j. 21E-75/2007-14 ze dne 30.10.2007, právní moc ke dni 23.11.2007 a usnesení OS v Děčíně ze dne 4.12.2007, právní moc ke dni 26.2.2008 o částečném zastavení řízení
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 8 Nc-3016/2008-4 ze dne 18.1.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 21 Nc-3016/2008-4 ze dne 21.1.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 21 Nc-3247/2008-4 ze dne 7.3.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 8 Nc-3886/2008-3 ze dne 6.6.2008
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti EÚ Děčín č.j. 112 Ex-1834/2008-7 ze dne 2.7.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 8 Nc-3324/2008-3 ze dne 14.3.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 7 Nc-3030/2008-4 ze dne 17.1.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 7 Nc-3031/2008-4 ze dne 17.1.2008
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 7 Nc-4965/2008-2 ze dne 2.7.2008
- rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 77159/08/179923/6652 ze dne 30.10.2008, právní moc ke dni 5.12.2008
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti EÚ Tachov č.j. 134 Ex-01969/2009-13 ze dne 5.6.2009
- usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 7 Nc-5762/2009-5 ze dne 16.6.2009
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti EÚ Děčín č.j. 112 Ex-2220/2009-7 ze dne 20.7.2009
- exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Děčín č.j. 112 Ex-2220/2009-9 ze dne 28.2.2010, právní moc ke dni 16.3.2010

D - Jiné zápisy

Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- smlouva kupní ze dne 20.3.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 29.3.2004

6. Dokumentace a skutečnost:

Městským úřadem ve Šluknově byla předložena dokumentace k rekonstrukci a přístavbě domu č.p. 520 z prosince 1993. Rekonstrukce a přístavba zahrnuje zřízení restaurace, prodejnu suvenýrů a bytovou jednotku 5+1. Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání je ze dne 28.4.1995. V něm je i uvedeno, že místnost č. 110 (pivnice) nebyla při kolaudačním řízení dokončena, není předmětem tohoto řízení a bude zkolaudována v samostatném řízení.

7. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost - rodinný dům č.p. 520 se nachází v širším centru kat. úz. Mikulášovice, obec Mikulášovice. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Obec Mikulášovice leží na kraji NP České Švýcarsko. Blízkost hranice s Německem. Doprava autobusy a vlakem. Dobrá občanská vybavenost, veškerá se nachází v Rumburku. Přístup je po zpevněné místní komunikaci. Dům je napojen na elektro rozvod. Voda ze studny, kanalizace svedena do čističky odpadních vod. Plyn na hranici pozemku. Na pozemku se nachází lapač tuků. Pozemek je rovinný nepravidelného tvaru.

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

- a₁) Rodinný dům č.p. 520
- a₂) Stodola

b) Studny

- b₁) Studna

c) Venkovní úpravy

- c₁) ČOV - stavební část
- c₂) ČOV - technologie
- c₃) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel
- c₄) Lapač tuku nad 2 m³ OP
- c₅) Domácí vodárna - Darling

d) Pozemky

- d₁) Pozemky

9. Popis objektů a pozemků:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 520

Oceňovaná nemovitost - rodinný dům č.p. 520 je samostatně stojící, nepravidelného půdorysu. Dům je částečně podsklepen, dvoupodlažní s využitým podkrovím a půdou. Dle dokumentace z roku 1995 se v 1.PP nachází sklad, pivní sklep a schody do 1.NP, 1.NP obsahuje sklad, WC - ženy, muži, chodby, kuchyň, restauraci, vinárnu, prodejnu suvenýrů a schody do podkroví, podkroví obsahuje bytovou jednotku 5+1 (5 pokojů, kuchyň, WC, koupelnu, chodbu a 2 komory).

Střecha je sedlová, krytina střechy je eternitová. Na přístavbě soc. zařízení je plochá střecha s krytinou s pozink. plechu. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Obvodové i vnitřní zdivo je cihelné, přístavba z plynosilikátových tvárnic. Dřevěný strop je v přízemí v místnostech kuchyně a restaurace. Ve všech ostatních je nespalný strop tvořen nosníky či klenbou. V podkroví strop dřevěný s tepelnou izolací. Podlahy jsou z PVC a keramické dlažby. V kuchyni na stěnách a soc. zařízení keramický obklad. Dřevěný obklad v prostorách restaurace. Okna dřevěná dvojitá. Dveře dřevěné, požární dveře na schodiště na půdu. Vnitřní stěny omítnuty vápenocementovou omítkou - bílou. Fasádní omítky štukové. Ohřev vody průtokovými ohříváči. Vytápění objektu el. přímotopy. Voda z vlastní studny v suterénu přes vlastní vodárnu. Odkanalizování do ČOV a přečištění odpadů vody zaústěny do vodoteče, kuchyňské odpady přes lapač tuků.

a) Stodola

Stavba stodoly navazuje na dům č.p. 520. Dříve sloužila jako zázemí řeznictví. Nyní je nevyužita. Obvodové zdivo je cihelné, neomítnuté. Štít dřevěný, střecha sedlová, krytina eternit. Klemp. konstrukce pozink. plech. Vrata dřevěná.

b) Studny

b₁) Studna

Studna umístěná v 1.PP a napojená na domácí vodárnu Darling.

c) Venkovní úpravy

c₁) ČOV - stavební část

ČOV se nachází u přístavby soc. zařízení na pozemku č. parc. 552/1. Jedná se o ČOV typ Micro 2,5, množství odpadní vody do 2,5m³/den, počet připojených obyvatel do 17, zatížení ČOV do 1,02kg/BSK5/den, el. příkon 69W, hloubka 1700 mm, průměr nádrže 1600 mm, DN vstupní potrubí 125 mm, DN výstupní potrubí 110 mm.

c₂) ČOV - technologie

ČOV se nachází u přístavby soc. zařízení na pozemku č. parc. 552/1. Jedná se o ČOV typ Micro 2,5, množství odpadní vody do 2,5m³/den, počet připojených obyvatel do 17, zatížení ČOV do 1,02kg/BSK5/den, el. příkon 69W, hloubka 1700 mm, průměr nádrže 1600 mm, DN vstupní potrubí 125 mm, DN výstupní potrubí 110 mm.

c₃) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

c₄) Lapač tuku nad 2 m³ OP

Lapač tuků se nachází v severní části pozemku č. parc. 552/1. Stáří a výměra stanovena odhadem.

c₅) Domácí vodárna - Darling

Domácí vodárna je umístěna v 1.PP a slouží k odběru vody ze studny.

d) Pozemky

d₁) Pozemky

Pozemek tvořený parcelami č. St. 552/1 a č. parc. 1047/1 je rovinný, nepravidelného tvaru. Pozemek č. parc. St. 552/1 je částečně zastavěn domem a stodolou. Za domem se nachází úzký zatravněný pás na kterém se nachází lapač tuku. Pozemek č. parc. 1047/1 je v KN veden jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnému stavu využití. K nemovitosti dále patří pozemek č. parc. 1047/2, který se nachází přes silnici naproti domu. Jedná se o pozemek o výměře 22 m², který je v KN veden jako neplodná půda. Pozemek je zatravněn a nevyužit.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 520 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	F. budovy pro služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	123

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	8,40*9,30-3,10*3,00	=	68,82 m ²
1.NP:	11,40*16,60-2,80*3,20+4,90*1,60	=	188,12 m ²
2.NP:	11,40*16,20-2,80*3,20+4,90*1,60	=	183,56 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.PP:	68,82 m ²	2,10 m	144,52 m ³
1.NP:	188,12 m ²	2,50 m	470,30 m ³
2.NP:	183,56 m ²	2,00 m	367,12 m ³
Součet	440,50 m ²		981,94 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 981,94 / 440,50 = 2,23 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 440,50 / 3 = 146,83 m²

Obestavěný prostor:

1.PP:	(8,40*9,30-3,10*3,00)*(2,60)	=	178,93 m ³
1.NP:	(11,40*16,60-2,80*3,20+4,90*1,60)*(2,50)	=	470,30 m ³
2.NP:	(11,40*16,20-2,80*3,20+4,90*1,60)*(2,35)	=	431,37 m ³
střecha:	125,65+19,48	=	145,13 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 225,73 m³

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 včetně zemních prací:	N	8,20	30,00	1,54	3,79
	S	8,20	70,00	1,00	5,74
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	80,00	1,00	2,48
	N	3,10	20,00	1,54	0,95
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90

Součet upravených objemových podílů: 101,66

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 1,0166

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9649
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,2417
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0166
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1630

Základní cena upravená = 6 944,06 Kč/m³

Plná cena: 1 225,73 m³ * 6 944,06 Kč/m³ = 8 511 542,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,000 % - 5 106 925,60 Kč

Rodinný dům č.p. 520 - zjištěná cena = **3 404 617,06 Kč**

a₂) Stodola - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $10,08*5,18+3,74*1,7$ = 58,57 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	58,57 m ²	3,00 m	175,71 m ³
Součet	58,57 m ²		175,71 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $175,71 / 58,57 = 3,00$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $58,57 / 1 = 58,57$ m²

Obestavěný prostor:

1.NP: $(10,08*5,18+3,74*1,7)*(3,00)$ = 175,72 m³
střecha: $(10,08*5,18)*(4,50)/2+(3,74*1,7)*(4,50)/2$ = 131,79 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 307,51 m³

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 včetně zemních prací:	S	13,20	100,00	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy:	S	13,80	100,00	1,00	13,80
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2): = 2 231,- Kč/m³
Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 4): * 0,9390
Koeficient K₂ = $0,92+(6,60/PZP)$: * 1,0327

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1600
Základní cena upravená	=	<u>4 672,97 Kč/m³</u>
Plná cena: 307,51 m ³ * 4 672,97 Kč/m ³	=	1 436 985,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,000 \%$	-	<u>862 191,- Kč</u>
Stodola - zjištěná cena	=	<u>574 794,- Kč</u>

b) Studny

b₁) Studna - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

Ocenění:

Základní cena dle příl. 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	+	<u>10 780,- Kč</u>

Základní cena celkem	=	31 960,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,2960
Plná cena	=	<u>73 380,16 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,000 \%$	-	<u>29 352,06 Kč</u>
Studna - zjištěná cena	=	<u>44 028,10 Kč</u>

c) Venkovní úpravy

c₁) ČOV - stavební část - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.5.4.1. stavební část

Kód CZ - CC: 2223

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 66 940,- Kč/ks	=	66 940,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2940
Plná cena:		=	153 560,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 60 = 8,333 \%$

ČOV - stavební část - zjištěná cena = 140 764,18 Kč

c₂) ČOV - technologie - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.5.4.2. technologie

Kód CZ - CC: 2223

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 28 690,- Kč/ks	=	28 690,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2940
Plná cena:		=	65 814,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 60 = 8,333 \%$

ČOV - technologie - zjištěná cena = 60 330,51 Kč

c₃) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód CZ - CC: 2224

Délka: 10,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	10,00 m * 195,- Kč/m	=	1 950,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2290
Plná cena:		=	4 346,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,000 \%$ - 434,66 Kč

Přípojky elektro kabel AI 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena = 3 911,89 Kč

c₄) Lapač tuku nad 2 m³ OP - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.6.3. Lapač tuku do 2 m³ OP

Kód CZ - CC: 2223

Výměra: $1,00 * 1,00 * 1,5 = 1,50 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	$1,50 \text{ m}^3 * 9 875,- \text{ Kč/m}^3$	=	14 812,50 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2940
Plná cena:		=	33 979,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 70 = 7,143 \%$ - 2 427,18 Kč

Lapač tuku nad 2 m³ OP - zjištěná cena = 31 552,70 Kč

c₅) Domácí vodárna - Darling - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.3. Domácí vodárna - Darling

Kód CZ - CC: 2222

Počet: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 ks * 12 000,- Kč/ks	=	12 000,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2960
Plná cena:		=	27 552,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 20 = 25,000 \%$

- 6 888,- Kč

Domácí vodárna - Darling - zjištěná cena

= 20 664,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 520

= 3 404 620,- Kč

a₂) Stodola

= 574 790,- Kč

b) Studna

= 44 030,- Kč

c) Venkovní úpravy

c₁) ČOV - stavební část

= 140 760,- Kč

c₂) ČOV - technologie

= 60 330,- Kč

c₃) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

= 3 910,- Kč

c₄) Lapač tuku nad 2 m³ OP

= 31 550,- Kč

c₅) Domácí vodárna - Darling

= 20 660,- Kč

Cena objektů činí celkem

4 280 650,- Kč

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
Pozemek - Mikulášovice	350,- Kč/m ²			1,00	1,50	0,60	0,70	1,001,00
	555,56 Kč/m ²							
Pozemky - Šluknov	150,- Kč/m ²			1,00	1,50	0,70	1,30	1,001,00
	109,89 Kč/m ²							
Pozemky - Velký Šenov	98,- Kč/m ²			1,00	1,00	0,60	0,70	1,001,00
	233,33 Kč/m ²							

Součet: 898,78 Kč/m²
/ 3

Průměrná upravená výchozí cena: 299,59 Kč/m²

Výchozí cena: = 299,59 Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:	*	1,00
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel:	*	0,60
D - obchodní resp. průmyslová poloha:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená = 188,74 Kč/m²

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří	p.č.	St. 552/1504 m ²
trvalý travní porost	p.č.	1047/1 235 m ²
ostatní plocha - neplodná půda	p.č.	1047/222 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 761 m²

761,00 m² á 188,74 Kč/m² = 143 631,14 Kč

Pozemky oceněné srovnávací indexovou metodou - celkem = 143 631,14 Kč

Pozemky - výsledná cena = 143 631,14 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 143 630,- Kč

Cena pozemků činí celkem 143 630,- Kč

Výnosová hodnota

Popis:

Pronájem obdobných nemovitostí není na realitním trhu nabízen. U výpočtu výnosové metody bylo vycházeno ze srovnání cen pronájmu bytů a restauračních zařízení v obdobných městech. V našem případě se jedná o dlouho neužívané zařízení s nutností investice do kuchyňského vybavení, menších stavebních úprav, a proto stanovuji obvyklé nájemné v restauraci ve výši 30,-Kč/m²/měsíc a za bytovou jednotku 90,-Kč/m²/měsíc.

Výměry pronajímaných prostor:

Obytná plocha: = 137,00 m²
Prodejní plocha: = 157,84 m²

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 157,84 m²

Podlahová plocha všech prostor celkem: 294,84 m²

Propočet výnosů z pronajímaných prostor:

Obytná plocha:
bytová jednotka 5+1 137,00 m² * 1 080,- Kč/m² = 147 960,- Kč
Výnos z obytné plochy celkem = 147 960,- Kč
Provozní plocha:
restaurace, prodejna 157,84 m² * 360,- Kč/m² = 56 822,40 Kč
Výnos z provozní plochy celkem = 56 822,40 Kč
Výnosy celkem: 204 782,40 Kč

Dosahované procento pronajmutí prostor: 80 %

Upravené výnosy celkem: 204 782,40 Kč * 80 % = 163 825,92 Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na provoz nemovitosti stanoveny ve výši 0,50 % z reprodukční ceny stavby.

10 307 161,47 Kč * 0,50 % = 51 535,81 Kč

Výpočet amortizace:

Předpokládaná další životnost 100 roků byla omezena na maximální hodnotu 45 roků.

(4 280 662,45 Kč * 0,0100) / (1,0100⁴⁵ - 1) = 75 789,- Kč

Náklady celkem: 127 325,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 163 825,92 Kč - 127 325,- Kč = 36 500,92 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 8,00 %

Výnosová hodnota: (36 500,92 / 0,0800) = 456 261,50 Kč

Výnosová hodnota = 456 261,50 Kč

C. Rekapitulace

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:	4 280 660,- Kč
Věcná hodnota pozemků:	143 630,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem:	4 424 290,- Kč

Výnosová hodnota: **456 260,- Kč**

Stanovená váha dle Naegeliho: 5,000

Hodnota váženého průměru dle Naegeliho: **1 117 600,- 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
- c) parametry snižující cenu - nutnost vložení investic na rekonstrukci objektu
 - jednostranné využití pronajímatelných ploch
 - vysoká energetická náročnost objektu

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 1.120.000,- Kč.

Obvyklá cena:

1 120 000,- Kč

slovy: jeden milion jedno sto dvacet tisíc Kč

V Praze dne 5.5.2010

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 1717/2010 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. 107/2010 deníku.

E. Seznam příloh:

Fotodokumentace.

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.