

Znalecký posudek č. 2199/2011

o ceně obvyklé - 1/48 rodinného domu č.p. 347 umístěného na pozemku parc. č. St. 391 a 1/48 pozemku tvořeného parcelami parc. č. St. 391 a parc. č. 12/10 v kat. úz. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, **ve vlastnictví Makuni Jaroslava.**



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš

Exekutorský úřad v Litoměřicích
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
124 Ex 4992/07-28 prodejem nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 podle stavu ke dni 9.3.2011 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 14 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 14.3.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti zapsané na LV č. 976, vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kat. úz. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
V Zahradách 347
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Region: Středočeský
Okres: Praha-východ
Katastrální území: Brandýs nad Labem

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.3.2011 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.2.2011, LV 976, kat. úz. Brandýs nad Labem, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, KP Praha-východ, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 3.2.2011, mapový list č. Brandýs nad Labem 9-7/12, měřítko 1:1000, kat. úz. Brandýs nad Labem
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 4992/07-28 ze dne 22.9.2010
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 4992/07-43 ze dne 2.2.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace od míst. občana
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňovaným nemovitostem nebylo doloženo nabývacími listinami, ale je evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí.

Dle listu vlastnictví č. 976, kat. úz. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ, ze dne 2.2.2011

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je:

Danihel Josef, Kostelecká 193, 250 63 Mratín

1/4

Drapák Stanislav, Němčany 18, Krásný Dvůr, 441 01 Podbořany

1/4

Drapáková Iveta, Němčany 18, Krásný Dvůr, 441 01 Podbořany	1/60
Horvát Josef, Jindřicha Plachty 191, 403 31 Ústí nad Labem - Mojžíř	1/48
Jakubčová Valentina, Nádražní 438, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem	1/60
Král Ján, Peškova 509, 403 31 Ústí nad Labem 16 - Neštětice - Mojžíř	1/48
Makuňa Andrej, Mírové náměstí 1, Kadaň, 432 01 Kadaň 1	1/30
Makuňa Anton, Chomutovská 1242, Kadaň, 432 01 Kadaň 1	1/30
Makuňa Antonín, Bělehradská 127/52, Most, 434 01 Most 1	1/60
Makuňa Jaromír, Železná 204/1, Most, 434 01 Most 1	1/60
Makuňa Jaroslav, Bratří Čapků 684, 441 01 Podbořany	1/48
Makuňa Jiří, Jana Švermy 1068, Kadaň, 432 01 Kadaň 1	1/30
Makuňa Karel, Čeradická 1804, Žatec, 438 01 Žatec 1	1/60
Makuňa Karel, Tř. Budovatelů 2326/82, Most, 434 01 Most 1	1/60
Makuňa Milan, Mírové náměstí 1, Kadaň, 432 01 Kadaň 1	1/30
Makuňa Milan, Mlýnská 452, Neštětice, 403 31 Ústí nad Labem 16	1/48
Makuňa Petr, U Radnice 229, Neštětice, 403 31 Ústí nad Labem 16	1/48
Makuňa Vojtěch, Žežická 571/30, 400 07 Ústí nad Labem 7 - Krásné Březno	1/48
Makuňa Zdeněk, nám. Dr. E. Beneše 1, Jirkov, 431 11 Jirkov 1	1/30
Makuňová Jana, Dlouhá 176, Žatec, 438 01 Žatec 1	1/60
Malárová Marie, Radčiceves 59, Žatec, 439 31 Měcholupy u Žatce	1/60
Pulková Nataša, Chelčického náměstí 211, Žatec, 438 01 Žatec 1	1/60
Rostášová Květuše, Komenského 697, 441 01 Podbořany	1/48
Siváková Helena, Zlatnická 206, Most, 434 01 Most 1	1/60
Tancošová Zlata, 1. Máje 362/7, 400 07 Ústí nad Labem 7 - Krásné Březno	1/48

oddíl B - nemovitosti:

rodinný dům č.p. 347 umístěný na pozemku parc. č. St. 391

pozemek parc. č. St. 391 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m²

pozemek parc. č. 12/10 - zahrada o výměře 96 m²

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha-východ, 7 Nc-5250/2005-3 ze dne 04.11.2005.

- Exekuční příkaz EÚ Svitavy, 111 EX-7214/2005-6 ze dne 02.12.2005. Právní moc ke dni 01.02.2006.

- Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Praha-východ, 28 Nc-4760/2007-3 ze dne 14.03.2007.

- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 7Nc 3861/2007-6

- Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha-východ č.j. 054 EX-170/2007-34 ze dne 04.06.2007.

- Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Praha-východ č.j.: 28 Nc-6533/2007-4 ze dne 19.07.2007.

- Exekuční příkaz Exekutorský úřad Klatovy 120EX-8867/2007-13 ze dne 05.12.2007.

- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 10-Nc 4170/2008-4

- Exekuční příkaz Exekutorský úřad Klatovy č.j. 120 EX-5137/2008-15 (JUDr. Dalimil Mika) ze dne 16.09.2008.

- Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) FÚ Brandýs n/L-Stará Boleslav čj.-90815/2008 057940/4560 ze dne 30.04.2008. Právní moc ke dni 15.07.2008.
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most na základě listin: Okresní soud v Mostě 21 Nc-11991/2008-6
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na základě listin: OS Louny, 14 Nc 4556/2009-6
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 11 EXE-3312/2010-17
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 13-EXE 3375/2010-14
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jihlava, 79 EX-450/2010-15 ze dne 08.06.2010. Právní moc ke dni 23.06.2010.
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 5Nc 3990/2008-5
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 14-Nc 4405/2007-4
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 10-Nc 4406/2007-5
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy, 120 EX-770/2008-43 ze dne 10.08.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy, 120 EX-4507/2008-17 ze dne 10.08.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy č.j.: 120 EX-332/2008-61 ze dne 10.08.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy sp.zn.: 120 EX-332/2008-60 ze dne 10.08.2010. Právní moc ke dni 17.08.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy 120 EX-4507/2008-16 ze dne 10.08.2010. Právní moc ke dni 27.08.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy, 120 EX-770/2008-42 ze dne 10.08.2010. Právní moc ke dni 30.09.2010.
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov na základě listin: OS Chomutov, 10 EXE 7739/2010- 20
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Litoměřice, 124 EX-4992/2007-28 ze dne 22.09.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Litoměřice, 124 EX-5176/2007-29 ze dne 22.09.2010. Právní moc ke dni 07.10.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Litoměřice, 124 EX-3336/2007-110 ze dne 22.09.2010. Právní moc ke dni 07.10.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice č.j.: 124 EX-5176/2007-28 ze dne 22.09.2010. Právní moc ke dni 07.10.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Litoměřice, 124 EX-4992/2007-27 ze dne 22.09.2010. Právní moc ke dni 07.10.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Litoměřice, 124 Ex-3336/2007-109 ze dne 22.09.2010. Právní moc ke dni 07.10.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124 EX-1555/2010-25 ze dne 26.10.2010. Právní moc ke dni 12.11.2010.
- Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Svitavy sp.zn.: 111 Ex-7214/2005-107 ze dne 24.10.2010
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 10 Nc-3804/2008-5

- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na základě listin: OS Louny, 7 Nc 4415/2007-5
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na základě listin: OS Louny, 5 Nc 3992/2008-4
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na základě listin: OS Louny, 5 Nc 4215/2008-6
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 9 EXE-3039/2010-10
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-7170/2008-21 ze dne 10.11.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-821/2008-20 ze dne 10.11.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-1825/2008-21 ze dne 10.11.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-4502/2008 -23 ze dne 10.11.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy čj. 120 EX-7170/2008-20 ze dne 10.11.2010. Právní moc ke dni 11.11.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124 EX-1555/2010-24 ze dne 26.10.2010. Právní moc ke dni 12.11.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy, 120 EX-821/2008-19 ze dne 10.11.2010. Právní moc ke dni 15.11.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy, 120 EX-1825/2008-20 ze dne 10.11.2010. Právní moc ke dni 15.11.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy, 120 EX-4502/2008-22 ze dne 10.11.2010. Právní moc ke dni 15.11.2010.
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 36 EXE-4584/2010-8
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prachatice, 040 EX-7586/2010-9 ze dne 13.12.2010. Právní moc ke dni 17.12.2010.
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na základě listin: 36 EXE-4537/2010-11
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Šumperk, 139 EX-05476/2010-10 ze dne 03.01.2011.
- Nařízení exekuce - Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny na základě listin: OS Louny, 14 Nc 3859/2007-5
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Děčín, 112 EX-2332/2010-27 ze dne 08.01.2011.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Děčín, 112 EX-5405/2010-8 ze dne 12.01.2011.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy, 120 EX-3112/2007-37 ze dne 18.01.2011.

oddíl D - jiné zápisy:

- Změna výměr obnovou operátu
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Šumperk, 139 EX-05476/2010-009 ze dne 03.01.2011.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Děčín č.j.: 112 EX-5405/2010-7 ze dne 11.01.2011.

oddíl E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okr.soud Praha-východ, D-815/2002-66 ze dne 13.07.2004. Právní moc ke dni 11.02.2005.
- Smlouva kupní ze dne 27.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2008.
- Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Praha východ, 25 D-512/2007-331 ze dne 19.01.2010. Právní moc ke dni 19.01.2010.

6. Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že vlastníkem nebyla předložena stavební dokumentace, byly veškeré výpočty uskutečněny z naměřených hodnot a zjištěných skutečností při místním šetření. Zastavěná a užitná plocha byla vypočtena pouze orientačně, proto nemusí vypočtené celkové plochy odpovídat přesně skutečnosti. Současně byl posouzen stavebně-technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Garáž u domu není zapsaná na LV ani zakreslena v katastrální mapě.

Místním šetřením bylo zjištěno, že nemovitost je delší dobu neobývaná, neudržovaná a nezabezpečena proti povětrnostním vlivům.

7. Celkový popis nemovitosti:

Obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav leží ve Středních Čechách, severovýchodně od hlavního města Prahy, na březích řeky Labe. V obci s rozšířenou občanskou vybaveností je doprava zajištěna autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitost je situovaná do severní části Brandýsa nad Labem, v docházkové vzdálenosti levého břehu Labe.

Přístup k domu je ze severovýchodu po zpevněné místní komunikaci.

Oceňovaný pozemek je možno napojit na veškeré IS.

8. Obsah posudku:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Rodinný dům
- a₂) Garáž

b) Pozemky

- b₁) Pozemky

9. Popis objektů a pozemků:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

Oceňovaný rodinný dům č.p. 347 stojí na pozemku č. parc. St. 391 v kat. úz. Brandýs nad Labem, okres Praha - východ. Dům se nachází v severní části zastavěného území obce Brandýs nad Labem

- Stará Boleslav a jihovýchodní částí sousedí s nemovitostí jiného vlastníka.

Dům není podsklepen, je jednopodlažní s podkrovím, situován do zahrady s odstupem od komunikace, přístupný z východu po zpevněné místní komunikaci.

Základy domu jsou betonové, svislá konstrukce zděná, svislé venkovní plochy bez povrchové úpravy. Střecha je sedlová krytá taškami a pultová krytá vlnitým plechem, krov dřevěný. Dveřní otvory osazeny zárubněmi, dřevěné dveře jen opřeny o zárubně, okenní otvory jsou osazeny pouze špaletovými rámy, okenní tabule chybí, klempířské konstrukce z pozink. plechu.

Dům je možno napojit na veřejný vodovod, obecní kanalizaci, elektro rozvod a plyn.

Nemovitost je delší dobu neobývaná, neudržovaná a nezabezpečena proti povětrnostním vlivům.

Stáří a užitná plocha stanovena odhadem.

a₂) Garáž

Předmětem ocenění je i garáž stojící na pozemku parc.č. St. 391, kat. úz. Brandýs nad Labem, okr. Praha - východ. Garáž severní částí navazuje na rodinný dům se kterým je pravděpodobně provozně propojena. Garáž je jednopodlažní s pultovou střechou krytou lepenkou. Svislá konstrukce je zděná bez povrchové úpravy, klempířské konstrukce chybějí. Vrata a vrátka jsou ocelová plechová ošetřena nátěrem.

Garáž u domu není zapsaná na LV ani zakreslena v katastrální mapě.

Stáří stanoveno odhadem.

b) Pozemky

b₁) Pozemky

Pozemek tvořený parcelami č. parc. St. 391 a č. parc. 12/10 se nachází v kat. úz. Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha - východ.

Parcela č. parc. St. 391 je nepravidelného tvaru, zastavěna rodinným domem č.p. 347 a garáží nezapsanou v KN. Parcela č. parc. 12/10, v KN vedena jako zahrada, je nepravidelného tvaru, svažité, nad úrovní stavebního pozemku, neudržovaná, zarostlá křovinami.

Přístup na pozemek je ze severovýchodu po zpevněné místní komunikaci. Pozemek je možno napojit na veškeré IS. Hranice pozemku jsou vyznačeny obvodovými stěnami rodinného domu, kovovými plotovými dílci na kovových sloupcích zasazených do betonové podezdívky a pravděpodobně strojovým pletivem. Vrátko a vrata jsou ocelová plechová s povrchovým nátěrem. Pozemky jsou neudržované.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Praha - východ
Stáří stavby:	40 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	6 887,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	6,5*7	=	45,50 m ²
:	5,5*4	=	22,00 m ²
2.NP:	5,5*4	=	22,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	45,50 m ²	4,00 m
:	22,00 m ²	3,00 m
2.NP:	22,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(6,5*7)*(4,00)+(5,5*4)*(3,00)	=	248,00 m ³
2.NP:	(5,5*4)*(3,00)	=	66,00 m ³
zastřešení:		=	24,30 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 338,30 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 67,50 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 89,50 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,33

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 tvárniceové 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 sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,556}$$

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	III	0,03
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - podílové spoluvlastnictví 1/30	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,556 * 1,030 * 0,950 = \mathbf{0,544}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 6\,887,- \text{ Kč/m}^3 * 0,544 = 3\,746,53 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 3\,746,53 \text{ Kč/m}^3 * 338,30 \text{ m}^3 = 1\,267\,451,10 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 267 451,10 Kč
		1 267 451,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 48
Rodinný dům - zjištěná cena	=	26 405,23 Kč

a₂) Garáž - § 24

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž
Poloha objektu: Praha - východ
Stáří stavby: 20 roků

Stavba je příslušenstvím jiné stavby - rodinný dům a od této stavby přebírá index I_T a I_P.

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 2 622,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.\text{NP: } 5,5 * 6 = 33,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	33,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(5,5*6)*(3,00)	=	99,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	99,00 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 33,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 33,00 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu	II	-0,05
6. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 20 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 1,00 = \mathbf{0,578}$$

Index polohy:

Převzatý index polohy **I_P = 1,030**

Index trhu s nemovitostmi:

Převzatý index trhu **I_T = 0,950**

Celkový index I = I_V * I_P * I_T = 0,578 * 1,030 * 0,950 = 0,566

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 2 622,- Kč/m³ * 0,566 = 1 484,05 Kč/m³

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * OP = 1 484,05 Kč/m³ * 99,00 m³ = 146 920,95 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	146 920,95 Kč
		146 920,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 48
Garáž - zjištěná cena	=	3 060,85 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a ₁) Rodinný dům	=	26 410,- Kč
a ₂) Garáž	=	3 060,- Kč

Cena objektů činí celkem **29 470,- Kč**

Porovnávací metoda

a) Hlavní stavby

a₁) rodinný dům

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: užitná plocha

Množství jednotek oceňované stavby: 80,00

První srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Brandýse nad Labem, okr. Praha - východ. Zděný dům stojí na pozemku o rozloze 362 m² a je napojen na místní vodní zdroj a kanalizaci, možné napojení na vodovod a plyn. Nemovitost je nabízena k prodeji za 2,980.000 Kč.

Druhá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Brandýse nad Labem, okr. Praha - východ. Dům je jednopodlažní, zděný, před rekonstrukcí, napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu, plyn přiveden na hranici pozemku. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 1,575.000 Kč.

Třetí srovnávaná nemovitost - rodinný dům ve Staré Boleslavi, okr. Praha - východ. Zděný přízemní dům stojí na pozemku o výměře 378 m², je před rekonstrukcí, má plastová okna, u domu zděná garáž a přístavek. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 1,890.000 Kč.

Čtvrtá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Kochánkách, okr. Mladá Boleslav. Přízemní, zděný, kompletně vyklizený rodinný dům na pozemku o výměře 700 m² je částečně podsklepen, napojen na elektrorozvod, voda a kanalizace na hranici pozemku. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 1,190.000 Kč.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
RD Brandýs n.L.	2 980 000,- Kč	1,00	0,97	0,60	1,00	0,50	0,97	50,00	16 823,29
RD Brandýs n.L.	1 575 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	1,00	100,00	14 513,63
RD Stará Boleslav	1 890 000,- Kč	1,00	1,00	0,85	0,97	0,95	1,00	95,00	15 583,05
RD Kochánky	1 190 000,- Kč	1,20	0,95	0,80	0,97	0,97	0,97	60,00	16 508,43

Součet: 63 428,40 Kč/jedm.

/ 4

Průměrná jednotková cena: 15 857,10 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 14 513,63 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena:	16 823,29 Kč/jedn.
Základní cena: 15 857,10 Kč	
80,00 á 15 857,10 Kč/	= 1 268 568,- Kč
- výsledná cena	= 1 268 568,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) rodinný dům = 1 268 570,- Kč

Cena objektů činí celkem **1 268 570,- Kč**

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 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. 391	183,00	155,09	28 381,47
Součet				28 381,47
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ			-2 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			8 %	+ 2 270,52
Mezisoučet				30 651,99
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,2220
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				147 727,82

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

Základní cena = 155,09 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	12/10	96,00	155,09	14 888,64
Součet				14 888,64
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ			-2 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			8 %	+ 1 191,09
Mezisoučet				16 079,73
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,2220
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				30 998,62
				178 726,44 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	<u>1 / 48</u>
Pozemky - zjištěná cena	≡	<u>3 723,47 Kč</u>

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	<u>3 720,- Kč</u>
<u>Cena pozemků činí celkem</u>		<u>3 720,- Kč</u>

C. Rekapitulace

Administrativní cena 1/48 nemovitosti:

Administrativní cena objektů:	29 470,- Kč
Administrativní cena pozemků:	3 720,- Kč
Administrativní cena celkem:	33 190,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů:	1 268 570,- Kč
Porovnávací cena celkem:	1 268 570,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné (obvyklé) ceny, je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekologickým 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, universálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Při stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti, bylo třeba vzít v úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitosti na trhu s obdobnými realitami v této lokalitě je nízká
- b) parametry povyšující cenu:
- klidná část obce
 - vybavenost obce
 - napojení na veškeré IS
- c) parametry ponižující cenu:
- podílové spoluvlastnictví
 - nutnost vložení investic do modernizace nemovitosti
 - malá výměra pozemku

Na základě zjištěných hodnot výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu 1/48 nemovitosti ve výši 26.400 Kč.

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena 1/48 nemovitosti: 26 400,- Kč</p>
--

slovy: dvacet šest tisíc čtyři sta Kč

V Praze dne 14.3.2011

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 2199/2011 znaleckého deníku.

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

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 98/2011.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.