

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6369-103/2020

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.85 se stavbou rodinného domu č.p.64 a další pozemky p.č.86 a p.č.87,
vše katastrální území Jezvė (kód:757306), obec Stružnice, okres Česká Lípa**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/43
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 02524/05-241
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni:** 6. října 2020
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 19 stran a přílohy.
V Praze, dne 4.prosince 2020

ÚVOD

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):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 obliby.

(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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům a pozemky, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Jezvé (kód: 757306), obec Stružnice, okres Česká Lípa.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.85, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 142 m²,
- Stavba rodinného domu č.p.64 na pozemku p.č.85
- Pozemek p.č.86, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 101 m²,
- Vedlejší stavby - kolna, garáž, na pozemku p.č.86
- Pozemek p.č.87, trvalý travní porost, výměra 464 m²,
- Venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky IS, aj.).

Nemovitá věc se nalézá v obecní části Jezvé obce Stružnice, která je v západní části obce. Okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy. Nemovitá věc je přístupná je ze zpevněné komunikace - silnice II. třídy č.262.

Dopravní dostupnost obce zajišťují silniční komunikace II. třídy č.262 a č.263 a místní silniční komunikace, které obec spojují s Českou Lípou, Děčínem a Ústím nad Labem. Česká Lípa je 7 km na východ, Děčín je přibližně 16 km vzdálen západním směrem a Ústí nad Labem je 25 km jihozápadně. Hromadná dopravní obsluha je ve Stružnicích zastoupena autobusovou a vlakovou dopravou s přímými spoji na obce Děčín, Česká Lípa, aj. Autobusová zastávka „škola, Jezvé“ je cca 0,1 km od nemovité věci a vlaková stanice „Stružnice“ je 1,2 km východně.

Stružnice má statut obce a podle Malého lexikonu obcí má obec Stružnice k datu ocenění 994 stálých obyvatel. V obci je základní sortiment služeb občanské vybavenosti. Stružnice je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Česká Lípa, pověřený obecní úřad je též v obci Česká Lípa.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 14.01.2020 č.j. 098 EX 02524/05-241.

Znalecký posudek č.2338-218/2011 ze dne 19.2.2011 vypracovaný Oceňovací a znaleckou kanceláří s. r. o., Želatovská 2590/5, 750 02 Přerov.

Kupní smlouva ze dne 10.9.1996

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Jezvé (kód:757306), obec Stružnice, list vlastnictví č.110, vyhotovený dálkovým přístupem dne 09.01.2020

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Jezvé (kód: 757306)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 6.10.2020

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.110 pro katastrální území Jezvé (kód: 757306), obec Stružnice, okres Česká Lípa zapsáni:

SJM

Ladislav Štěpánek, identifikátor: 560627/1803

Vlastimila Štěpánková, identifikátor: 5661260561

Jezvé č.p.64

471 08 Stružnice

4. Přílohy posudku

Informace z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Povodňová mapa
Fotodokumentace
Inzerce porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.85
- 2) Pozemek p.č.86
- 3) Pozemek p.č.87
- 4) Rodinný dům č.p.64
- 5) Vedlejší stavba
- 6) Garáž

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.85

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.85, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 142 m², katastrální území Jezvé (kód: 757306), obec Stružnice, okres Česká Lípa.

Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.64.

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 994	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí Česká Lípa	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))	3	0.95
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.3816		0.3816

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		0.00

1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00

Celkem 1. až 5. znak 0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.95 = 0.950$$

1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka 100 m včetně	3	0.02
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00

11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1.01 = 1.071$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	225,-
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.3816 = 225 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0170
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.950 x 1.071		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	228,82
Cena za celou výměru 142.00 m ²	= Kč	32.493,15
Pozemek p.č.85	Cena celkem Kč	32.493,-

2. Pozemek p.č.86

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.86, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 101 m², katastrální území Jezvé (kód: 757306), obec Stružnice, okres Česká Lípa.

Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizována vedlejší stavba - kolna a garáž.

2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	225,-
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.3816 = 225 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0170
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.950 x 1.071		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	228,82
Cena za celou výměru 101.00 m ²	= Kč	23.111,33
Pozemek p.č.86	Cena celkem Kč	23.111,-

3. Pozemek p.č.87

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.87, zahrada, výměra 464 m², katastrální území Jezvé (kód: 757306), obec Stružnice.

Pozemek je rovinný. Pozemek tvoří se stavebními pozemky a stavbou rodinného domu jednotný funkční celek.

3.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	225,-
ZC = ZCv x Iu = 590 Kč x 0.3816 = 225 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0170
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.950 x 1.071		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	228,82
Cena za celou výměru 464.00 m ²	= Kč	106.174,80
Pozemek p.č.87	Cena celkem Kč	106.175,-

4. Rodinný dům č.p.64

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.64, která je realizována na pozemku p.č.85 v katastrálním území Jezvé (kód:757306), v obci Stružnice. Stáří stavby je dle dostupných údajů 100 let.

Objektem je nepodsklepená patrová zděná stavba s půdním prostorem. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vzhledem k tomu, že znalci nebyla stavba zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení jsou určeny na základě vnějšího vizuálního šetření, informací dostupných na místně příslušných úřadech, a především na základě znaleckého posudku (viz Podklady pro vypracování posudku). Stavba je realizována běžnými zděnými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je tvořena pálenou taškou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové, dřevěné, povrchové úpravy podlah jsou převážně z keramické dlažby a povlakových krytin.

Dispoziční řešení je 6+1 se standardně vybavenou hygienickou místností.

Stavba je napojena na rozvod elektro, vodovodní řad a je odkanalizována. Vnitřní rozvod plynu není realizován, přípojka ano. Vytápění je centrální na tuhá paliva, ohřev TUV průtokovým elektrickým výměníkem.

Technický stav rodinného domu je špatný, k dosažení současných standardů bydlení je nutná rozsáhlá rekonstrukce.

Venkovní úpravy sestávají z přípojek inženýrských sítí, oplocení (převážně pletivový plot s kovovými sloupky, kovová vrata a vrátka). Venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	13.04*8.22*5.99+6.54*2*3.14	=	683.13 m ³
Zastřešení	13.04*8.22*5.32/2	=	285.12 m ³
		celkem =	968.25 m ³

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	120.27 120.27 m ²	3.00 m
2.NP	107.19 107.19 m ²	3.00 m

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26.	Ostatní chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
				-0.09445

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.09445) = 0.9490$$

4.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený se šikmou střechou	1	B
1. Druh stavby Dům řadový	2	-0.01
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 227.46 m ² / zastavěná plocha 1.NP 120.27 m ² = podlažnost 1.89	2	0.01
5. Napojení na síť (přípojky) Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	5	0.08

6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
707 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)		

Celkem * 0.08

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.08) \times 0.51 = 0.551$$

4.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.350,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.551
It: index trhu		x 0.950
Ip: index polohy		x 1.071
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.317,43
Cena za celý obestavěný prostor 968.25 m ³	= Kč	1.275.604,99
Rodinný dům č.p.64	Cena celkem Kč	1.275.602,-

5. Vedlejší stavba

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

5.1 Popis

Předmětem ocenění je vedlejší stavba užívaná s rodinným domem č.p.64, která je realizována na pozemku p.č.86 v katastrálním území Jezvé (kód:757306), v obci Stružnice. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objektem je nepodsklepená přízemní zděná stavba, která je užívána ke skladovacím účelům. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vzhledem k tomu, že znalci nebyla stavba zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení jsou určeny na základě vnějšího vizuálního šetření, informací dostupných na místně příslušných úřadech, a především na základě znaleckého posudku (viz. Podklady). Stavba je realizována běžnými zděnými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, svíslé konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je tvořena šablonami. Technický stav vedlejší stavby je špatný.

5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	8.1*7.2*4	=	233.28 m ³
Zastřešení	8.1*7.2*2/2	=	58.32 m ³
celkem =			291.60 m ³

5.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
7.	Úprava povrchů podstandard	0.06100	100%	-0.061
				-0.061

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.061) = 0.9671$$

5.5 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

5.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9671
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0170
pp = It x Ip = 0.950 x 1.071		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.155,92
Cena za celý obestavěný prostor 291.60 m ³	= Kč	628.666,27
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	628.666,27
Snížení ceny za opotřebení 80%	- Kč	502.933,02
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	125.733,25
Vedlejší stavba	Cena celkem Kč	125.733,-

6. Garáž

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

6.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba garáže užívaná s rodinným domem č.p.64, která je realizována na pozemku p.č.86 v katastrálním území Jezvé (kód:757306), v obci Stružnice. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objektem je nepodsklepená přízemní zděná garáž, půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vzhledem k tomu, že znalci nebyla stavba zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení jsou určeny na základě vnějšího vizuálního šetření, informací dostupných na místně příslušných úřadech, a především na základě znaleckého posudku (viz. Podklady). Stavba je realizována běžnými zděnými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je pultová s krytinou z vlnitého plechu. Vrata jsou dřevěná, dvoukřídlá, otvíravá.

Technický stav stavby je špatný.

6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3.6*7.2*2.2	=	57.02 m ³
---------------	-------------	---	----------------------

6.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné		
1. Druh stavby	1	-0.01
Řadová		
2. Konstrukce	2	0.00
Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm		
3. Technické vybavení	1	-0.05
Bez vybavení		
4. Příslušenství - venk. úpravy	3	0.00
Bez výrazného vlivu na cenu		
5. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
6. Stavebně- technický stav	3	0.6375
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.75+0 pro stáří 50 let)		
Celkem *		-0.06

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.06) \times 0.6375 = 0.599$$

6.5 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.106,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.599
It: index trhu		x 0.950
Ip: index polohy		x 1.071
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	674,05
Cena za celý obestavěný prostor 57.02 m ³	= Kč	38.434,43
Garáž	Cena celkem Kč	38.434,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.85	Kč	32.493,-
2) Pozemek p.č.86	Kč	23.111,-
3) Pozemek p.č.87	Kč	106.175,-
4) Rodinný dům č.p.64	Kč	1.275.602,-
5) Vedlejší stavba	Kč	125.733,-
6) Garáž	Kč	38.434,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	1.601.548,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.601.550,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.85 vč. rodinného domu č.p.64, p.č.86, p.č.87, vše v katastrálním území Jezvé (kód:757306), obec Stružnice, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci.

Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Stružnice a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 700 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	2 990 000	250	11 960	0,85	10 166,00	0,85	Kadlecova, Kamenický Šenov	0,95	dobrý	1,00	velmi dobrý
2	4 600 000	230	20 000	0,85	17 000,00	1,00	Nový Bor	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci
3	1 500 000	195	7 692	0,85	6 538,46	0,90	Valteřice, Žandov	0,90	špatný	0,80	před rekonstrukcí
4	3 900 000	173	22 543	0,85	19 161,85	0,95	Žandov	1,10	novostavba	1,10	novostavba
5	3 490 000	200	17 450	0,85	14 832,50	1,10	Nádražní, Zákupy	1,00	velmi dobrý	0,95	dobrý

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,03	elektrický kotel	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
2	1,00	cihlová	1,03	nadstandard/ nová	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
3	0,95	smíšená	1,00	standard	0,95	lokální	0,95	podstandardní	1,00	voda/studna, septik, elektrina
4	1,00	cihlová	1,00	standard	1,03	elektrický kotel	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
5	1,00	cihlová	1,00	standard	1,03	elektrický kotel	0,95	podstandardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	700	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	11 295,56
2	1,00	samostatně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,97	663	1,00	bez vlivu na cenu	1,27	13 385,83
3	0,95	řadový koncový	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	562	1,00	bez vlivu na cenu	0,50	13 076,92
4	0,95	řadový koncový	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	834	0,95	nedokončená stavba	1,27	15 088,07
5	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,94	612	1,00	bez vlivu na cenu	1,04	14 262,02

3. Oceňovaná jednotková cena

Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	11 295,56 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	15 088,07 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 274,64 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	12 147,04 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	14 696,32 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	13 421,68 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	227	Koeficienty odlišnosti	13 421,68 Kč
Lokalita	Jezvé, Stružnice	k ₁	1,00
Technický stav budovy	špatný	k ₂	0,90
Technický stav bytového prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	cihlová	k ₄	1,00
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	centrální tuhá paliva	k ₆	1,00
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	k ₈	1,10
Typ domu	řadový vnitřní	k ₉	0,90
Možnost parkování	garáž	k ₁₀	1,05
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	707	k ₁₂	1,01
Další vlivy - jinde nezahrnuté	rušná komunikace, záplavová zóna II. stupně	k ₁₃	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,65
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			8 724,09
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			1 984 381,51

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemky s rodinným domem č.p.64 v obci Stružnice, resp. v její části Jezvé. Celková výměra pozemků je 707 m². Rodinný dům je zděný, technický stav je špatný - zanedbaný. Dispoziční řešení 6+1.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Velikost a dispozice domu

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Špatný technický stav
- Rušná ulice
- Záplavové pásmo

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou nabídkové ceny korigovány koeficientem KRC.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.601.550,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	1.984.382,-

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.85 se stavbou rodinného domu č.p.64 a další pozemky p.č.86 a p.č.87,
vše katastrální území Jezvė (kód:757306), obec Stružnice, okres Česká Lípa,
po zaokrouhlení je:**

1 984 000,- Kč

Slovy: jeden milión devět set osmdesát čtyři tisíce Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt se nachází v zóně II. stupně záplavového území
- v části C a D výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 1.601.550,- Kč
2. Cena obvyklá nemovité věci je po zaokrouhlení ve výši: 1.984.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádné právní vady a závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 4.prosince 2020

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6369-103/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz