

ZNALCKÝ POSUDEK

ř. 2232-53/11/2012

O ceně nemovitosti - domu ř.p. 117 na pozemku st.375, včetně ostatních staveb, pozemků a příslušenství, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na LV ř. 403 pro kat. území a obec Harrachov.



Objednatel posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového
předpisu platného ke dni zpracování posudku,
pro vyhodnocení daně z převodu nemovitosti,
stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Dle zákona ř. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona ř. 121/2000 Sb., ř. 237/2004 Sb., ř. 257/2004 Sb., ř. 296/2007 Sb. a ř. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky ř. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek ř. 456/2008 Sb., ř. 460/2009 Sb., ř. 364/2010 Sb. a ř. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 4.12.2012 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopálek
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
Tel., fax: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Posudek obsahuje včetně titulního listu 17 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 12.12.2012

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 403 k.ú. Harrachov, okr. Semily.
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: dům, pozemky, příslušenství

Adresa nemovitosti: Nový Světlý 117, 512 46 Harrachov

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Harrachov

Katastrální území: Harrachov

Počet obyvatel: 1 534

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 38,9591 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $38,96 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4.12.2012 za přítomnosti vlastníka nemovitosti, objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, LV č. 403 - k.ú. Harrachov, vyhotovený dne 16.10.2012
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 403 pro k.ú. Harrachov:

Stěbná Hana (525928/046) - 1/2

Veseloužňová Eva (546121/0436) - 1/2

6. Dokumentace a skutečnost

Rodinný dům č.p. 117 je situován poblíž centra města Harrachov, v části Nový Světlý, kterou prochází významná a frekventovaná silnice I. třídy č. 10 do Polska.

Samostatně stojící rodinný dům je v zástavbě rodinných domů, penzionů a obytných domů, poblíž malých skokanských městeček a bobové dráhy za potokem Kamenice, severně jsou na ulici vedoucí do centra a k městskému úřadu domy s obchody a službami, ubytovací zařízení, Muzeum skla, aj.

Ve významném horském středisku je pošta, ZŠ 1-9.tř., MČ, obchody i velká obchodní centra, autobusová zastávka (autobusové nádraží), plavecký bazén a koupaliště a mnoho dalších sportovních zařízení (lyžařské středisko s lanovkami, sjezdovkami, běžeckými areály, skokanské areály), železnice Tanvald-Harrachov, železniční trať do železniční stanice v Polsku (Szklarska Poręba).

Oceňovaný rodinný dům postavený v r. 1938-1948 je samostatně stojící, zděný, je lůžkový, podsklepený, má 1 nadzemní podlaží, ve 2.NP lůžkový podkroví (2 místnosti).

NN podzemním vedením (píliŠEL u plotu)

- voda je získávána z veřejného vodovodního řádu
- odkanalizování je zajišťováno do veřejné kanalizace (zřejmě opěš cizí pozemky)
- plynovodní přípojka je provedena
- komunikační napojení je pomocí nepevněného vjezdu po vlastním pozemku p.ř. 232/12 (v zimě nepouhívána, ale pouze šířky 1,0 m) a na silniční veřejnou síť, vchod a vjezd do garáže možný ze strany obytných domů po pozemku p.ř. 234/3 ve vlastnictví fyzické osoby (viz příloha)

Dům se považuje za rodinný dům dle § 3 vyhlášky MMR ř. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu (stavba pro bydlení, max. 3 byty, max. 2 NP a 1 PP a podkroví). Obsahuje 1 bytovou jednotku 1+4, ve sklepě kotelnu, uhelnou a sklepy, v přízemí 1+1 s příslušenstvím (WC, chodba, prádelna) a garáží, v patře 3 pokoje, přídsíř, WC, koupelnu a přídní prostor.

Součástí nemovitosti pro účely ocenění jsou 2 garáže (nezapsané v KN, bez právně vyřešeného příjezdu, jedna z nich součástí křtiny - v demoličním stavu), venkovní úpravy (zpevněné plochy, ploty aj.), vedlejší stavby (křtiny v demoličním stavu), trvalé porosty nejsou - pouze 1 smrk na pozemku.

K zástavním právům se ve stanovení obvyklé ceny nepřihlíží, na 1/2 domu uvalena exekuce (přikaz k prodeji), dům dále zatížen omezením vlastnického práva - věcné břemeno uhlívání, které nebylo předloženo v písemné formě. Je požadováno jeho ocenění na základě sdělení, že se jedná o uhlívání celého domu i pozemků a všech staveb.

7. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Rodinný dům ř.p.117
- a₂) Garáž I
- a₃) Garáž II

b) Vedlejší stavby

- b₁) Křtina

c) Porosty

- c₁) Trvalé porosty

d) Pozemky

- d₁) Pozemky LV ř. 403

e) Věcná břemena

- e₁) Věcné břemeno

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky ř. 3/2008 Sb. ve znění vyhlásek ř. 456/2008 Sb., ř. 460/2009 Sb., ř. 364/2010 Sb. a ř. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona ř. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům ř.p.117 - § 26a

Dům je zděný z cihel tl. 45 cm, bez izolací, má stropy dřevěné trámové s řásteřnými podhledy, sedlový krov má plechovou stěšgní krytinu, klemp. kce z pozink. plechu, řasádní omítky vápenné hrubé, s kamenným soklem. Vnitřní schody betonové do sklepa, dřevěné do podkroví, dveře dřevěné hladké, okna řárová dvojřtá, podlahy PVC a betonové, vytápění ÚT s kotlem na plyn (3ř.) a starými radiátory /registry/, elektroinstalace svěelná a řřřázová, TUV z plyn. kotle. V kuchyni starý kombinovaný sporák s digestoř a malou kuch. linkou. Ve sklepě je koupelna s



[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

...mí, s nádrhkou. V patře (l'ásteľnĕpodkroví) jsou stĕny tl.
...a, v podkrovním pokoji umyvadlo.

Stavba domu byla zahájena v r. 1938, byl dokonč'en aĥ po válce kolem r. 1948. Je neudrřovaný,
neobývaný, vyskytují se závady a poruchy stavby:

znač'ná vlhkost a zatékání - plísni vlivem nedostateč'né tepelné izolace - promrzání, opadané
omítky i fasáda, trhliny stĕn v podkroví. veřkeré konstrukce a vybavení mají prořlou řivotnost,
je pouze novĕjší plynový kotel.

Negativní hodnocení - uvalení exekuce na nemovitost, spoluvlastnické vztahy, vĕcné bĕmeno
uřívání.

Dle ř 26 a odst. 4: Cena rodinnĕho domu, rekreač'ní chalupy nebo rekreač'ního domku, zjiřtĕná
porovnávacím zpřisobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících jeho přsluřenství,
uvedených v přiloze ř. 11, kromĕ polořek ř. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřpadĕ cenu vedlejších
staveb, tvořících její přsluřenství, pokud souřet vřmĕ jejich zastavĕných ploch není vĕřší neř
25 m².

Zatřídĕní pro potřeby ocenĕní:

Typ objektu: Rodinný dřm
Poloha objektu: Libereč'ký kraj - do 2 000 obyvatel
Stář stavby: 64 rokř
Indexovaná přřmĕná cena IPC (přiloza ř. 20a): 4 307,- Kč/m³

Zastavĕné plochy a výřky podlaří:

1.PP:	$(6,50+2*0,60)*(2,90+0,30+0,45)$	=	28,11 m ²
1.NP:	$1,8*7,38+7,88*7,41$	=	71,67 m ²
2..NP (podkroví):	$7,88*7,41$	=	58,39 m ²

Název podlaří	Zastavĕná plocha	Konstrukč'ní výřka
1.PP:	28,11 m ²	2,00 m
1.NP:	71,67 m ²	2,90 m
2..NP (podkroví):	58,39 m ²	2,20 m

Obestavĕný prostor:

Os:	$((6,50+2*0,60)*(2,90+0,30+0,45))*(1,30)$	=	36,54 m ³
Ov:	$1,8*7,38*(3,85+4,50)/2 + 7,88*7,41*(4,50)$	=	318,22 m ³
Ot:	$(7,88*7,41)*(3,30/2)$	=	96,34 m ³

Obestavĕný prostor ř celkem: = 451,10 m³

Podlařnost:

Zastavĕná plocha prvního nadzemního podlaří: ZP1 = 71,67 m²
Zastavĕná plocha vřech podlaří: ZP = 158,17 m²

Podlařnost ZP / ZP1 = 2,21

Vřpořet indexu cenovĕho porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	I.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavĕné plochy 1.NP - se řikmou nebo strmou stĕchou	I	typ B
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dřm	III	0,00
2. Provedení obvodových stĕn - Cihelné nebo tvárnicevé zdivo	III	0,00
3. Tlouřřka obvod. stĕn - 45 cm	II	0,00
4. Podlařnost - Hodnota vĕřší neř 2	I	0,00
5. Napojení na sítě(přpojky) - Přpojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V	0,08

nové, dálkové	III	0,00
hardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící pšsluženství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Významnšsníhující cenu - vřené bšmeno uřívání na celou stavbu i pozemky	I	-0,10
13. Stavebnř- technický stav - Stavba ve špatném stavu ř (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé řivotnosti)	V	0,40

Koeficient pro stář 64 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,269}$$

Index polohy:

Název znaku	P.	P _i
1. Význam obce - vyhlášené (např. láz. místa typu A, horské střediska, pšedmřtí velkých mřt)	III	0,06
2. Poloha nemovitosti v obci - centrální území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a řivotní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodř nebo služeb, pohostinské a kulturní zařzení	III	0,03
5. Ğkolství a sport v obci - základní Ğkola a sportovní zařzení	III	0,03
6. Zdravotní zařzení v obci - ordinace praktického a odborného lékaře a další zařzení	III	0,03
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu pšimřtských linek vel. mřt)	III	0,04
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezamřtnost v obci a okolí - přřimřná nezamřtnost	II	0,00
10. Zmřny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivř	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,200}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	P.	T _i
1. Situace na dšlřím (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 vztahř na prodejnost - negativní - uvalení exekuce na nemovitost, spoluvlastnické vztahy	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,269 * 1,200 * 0,950 = \mathbf{0,307}$$

Ocenřní:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,307,- \text{ Kč/m}^3 * 0,307 = 1\,322,25 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zřijřřná porovnávacím zpřřsobem

$$CP = CU * OP = 1\,322,25 \text{ Kč/m}^3 * 451,10 \text{ m}^3 = 596\,466,98 \text{ Kč}$$

Rodinný dřřm ř.p.117 - zřijřřná cena

= 596 466,98 Kč

Na konci vedlejších staveb /křídla/ je připojená k nim i k domu přizemní zděná garáž s plochou střechou. Má tl. stěnu 30 cm, hrubé vápenné omítky, beton. podlahu, zavedenou provizorní elektroinstalaci, dřevěná vrata, je bez oken, stropě, na pultovém /dřevěném trámovém/ krovu je obyčejná lepenka. Garáž má vjezd přes cizí pozemek, je minimálně udržovaná - ve zhoršeném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž
Poloha objektu: Liberecký kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 60 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha I. 18): 1 981,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: 7,30*4,55 = 33,21 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	33,21 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:

Ov: (7,30*4,55)*(2,10+2,30)/2 = 73,07 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 33,21 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 33,21 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	I.	V _i
0. Typ stavby - Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby - samostatná stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Přisluženství - venkovní úpravy - bez přisluženství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavební - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let: **0,70**

Index vybavení $I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,70 = 0,577$

Index polohy:

Název znaku	I.	P _i
1. Poloha v obci - v souvisle zastavěné části obce	III	0,00
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti do 300 m včetně	II	0,00
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - bez možnosti právního přejezdu	I	-0,10

Index polohy $I_p = (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$

	I.	T_i
1. Situace na území (segmenty) a 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 - vjezd přes cizí pozemek	I	-0,05

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

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T = 0,577 * 0,900 * 0,950 = \mathbf{0,493}$

Ocenění:

Cena upravená CU = $IPC * I = 1\,981,- \text{ Kč/m}^3 * 0,493 = 976,63 \text{ Kč/m}^3$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = $CU * OP = 976,63 \text{ Kč/m}^3 * 73,07 \text{ m}^3 = 71\,362,35 \text{ Kč}$

Garáž I - zjištěná cena **71 362,35 Kč**

a₃) Garáž II - § 24

Na konci vedlejších staveb /křtiny/ je k nim připojená přzemní zděná garáž s plochou střechou. Má tl. stěh 15 cm, vápenné omítky, beton. podlahu, zavedenou provizorní elektroinstalaci - nefunkční, dřevěná vrata, je bez oken, stropě, na pultovém /dřevěném trámovém/ krovu je obyčejná lepenka. Garáž má vjezd přes cizí pozemek, je neudrřovaná - v demoličním stavu, pultový krov s krytinou je v řásti zřícený.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž
 Poloha objektu: Liberečský kraj - do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 60 rokř
 Indexovaná průměrná cena IPC (přloha ř. 18): 1 981,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: 7,30*3,75 = 27,38 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	27,38 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:

Ov: $(7,30*3,75)*(2,00+2,2)/2 = 57,49 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 27,38 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 27,38 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	I.	V_i
0. Typ stavby - Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumořující zřícení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěhy tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - bez vybavení	I	-0,05
4. Přsluženství - venkovní úpravy - bez přsluženství	II	-0,01



[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

na cenu	III	0,00
elmi ěpatném stavu - (nutná celková ěivotnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáĚ 60 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,70 = \mathbf{0,263}$$

Index polohy:

Název znaku	P.	P _i
1. Poloha v obci - v souvisle zastavĚné ěásti obce	III	0,00
2. Dopravní dostupnost - nejbliĚší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti do 300 m vĚetnĚ	II	0,00
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. ZmĚny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - vlivy sniĚující cenu - bez moĚnosti právního pĚsĚzdu	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	P.	T _i
1. Situace na díĚím (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 vztahĚ na prodejnost - negativní - vjezd pĚs cizí pozemek	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,263 * 0,900 * 0,950 = \mathbf{0,225}$$

OcenĚní:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 1\,981,- \text{ Kč/m}^3 * 0,225 = 445,73 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjiĚtĚná porovnávacím zpĚsobem

$$CP = CU * OP = 445,73 \text{ Kč/m}^3 * 57,49 \text{ m}^3 = 25\,625,02 \text{ Kč}$$

GaráĚ II - zjiĚtĚná cena 25 625,02 Kč

b) VedleĚjší stavby

b₁) KĚlna - § 7

Vedle domu je vedleĚjší stavba kĚlny, má plochou stĚchu, tl. stĚn 30 cm ze ěkvárových cihel (zadní stĚna rozsypaná), vápennĚ hrubĚ omĚtky, beton. podlahy, zavedenou elektroinstalaci - nefunkĚní, jednoduchĚ okno, hladkĚ dveĚe, je bez stropĚ, na pultovém /dĚševĚném trámovĚm/ krovu je obyĚejná lepenka. KĚlna je neudrĚhovaná - v demoliĚním stavu, pultový krov s krytinou je v ěásti zĚšený, propadlý, stĚny rozsypanĚ.

ZatĚsĚní pro potĚeby ocenĚní:

VedleĚjší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zdĚná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumoĚující zĚšení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

$$= 50,85 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	50,85 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

$$\text{Ov: } (10,75 \cdot 4,73) \cdot (2,50 + 2,80) / 2 = 134,75 \text{ m}^3$$

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = předaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Líst [%]	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	C	19,80	100,00	0,00	0,00
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	C	1,70	100,00	0,00	0,00
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	P	1,10	100,00	0,46	0,51
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: 77,91

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,7791

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = předpokládaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Líst [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáť	řiv.	Opotř. lísti	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	9,12	60	100	60,00	5,4720
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	40,82	60	70	85,71	34,9868
3. Stropy	C	19,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	9,37	60	60	100,00	9,3700
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	10,40	60	60	100,00	10,4000
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,0	1,00	6,10	7,83	60	60	100,00	7,8300
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,85	60	60	100,00	3,8500
10. Okna	P	1,10	100,0	0,46	0,51	0,65	60	60	100,00	0,6500
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	10,52	60	60	100,00	10,5200
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,0	1,00	5,80	7,44	60	60	100,00	7,4400

Součet upravených objemových podílů: 77,91 Opotřebení: 90,5188

Ocenění:

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

$$\text{Koeficient vybavení stavby K}_4 \text{ (dle provedení a vybavení stavby):} * 0,7791$$

$$\text{Polohový koeficient K}_5 \text{ (příl. I. 14 - dle významu obce):} * 1,0000$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb K}_i \text{ (příl. I. 38):} * 2,1030$$

$$\text{Koeficient prodejnosti K}_p \text{ (příl. I. 39 - dle obce a účelu užití):} * 1,1950$$

$$\text{Základní cena upravená} = 2\,447,43 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Plná cena: } 134,75 \text{ m}^3 * 2\,447,43 \text{ Kč/m}^3 = 329\,791,19 \text{ Kč}$$

Úprava ceny za opotřebení

- 298 523,03 Kč

Křtna - zjiřtná cena

= 31 268,16 Kč

c) Porosty

c₁) Trvalé porosty

Na pozemku 1 smrk.

Okrasné dřeviny oceněné zjednoduřeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:	566 217,77
Celková výměra pozemku [m ²]:	803
Celková pokrývná plocha porostů [m ²]:	100
Cena pokrývné plochy porostů [Kč]:	70 512,80
Cena okrasných dřevin je ve výši 8,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	* 0,085
Cena okrasných dřevin:	= 5 993,59

Trvalé porosty - zjiřtná cena

= 5 993,59 Kč

d) Pozemky

d₁) Pozemky LV ř. 403 - § 27 - § 32

Pozemky - závada v podobě omezení právního postupu - pouze cesta šířky 1,0 m, vjezd do garáží po cizích pozemcích.

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. 375	803,00	38,96	31 284,88
Součet				31 284,88
Úprava ceny ř. příloha ř. 21:				
1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen			300 %	
Úprava ceny celkem			300 %	+ 93 854,64
Mezisoučet				125 139,52
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 12 513,95
Mezisoučet				137 653,47
Koeficient prodejnosti K _p (příl. ř. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1950
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. ř. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1030
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				345 934,87

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

Základní cena = 38,96 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	232/12	29,00	38,96	1 129,84
Součet				1 129,84

Úprava ceny - příloha ř. 21:

1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen 300 %

2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu
Úprava ceny celkem
Mezisoučet
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:
Koeficient prodejnosti K_p (přisl. ř. 39 - dle obce a účelu užití):
Koeficient změny cen staveb K_i (přisl. ř. 38 - dle hlavní stavby):
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem

300 %	+	3 389,52
		<u>4 519,36</u>
10 %		
10 %	+	451,94
		<u>4 971,30</u>
	*	0,4000
	*	1,1950
	*	2,1030
		<u>4 997,32</u>

Pozemky LV ř. 403 - zjištěná cena

= 350 932,19 Kč

e) Věcná břemena

e₁) Věcné břemeno

Podlahová plocha RD:

1.PP : koupelna 6,6 m², chodba 5,2 m², schodiště 3,9 m²

1.NP : pokoj 13,47 m², pokoj 14,75 m², kuchyně 7,47 m², WC 1.1 m²

2.NP s podkroví: pokoj 18,24 m², pokoj 9,0 m² (redukce 50%), chodba 4,27 m²

Celkem podlah. plocha (po redukcích a zaokr.): 82 m²

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona ř. 151/97 Sb.:

Druh věcného břemene: Věcné břemeno políhané ze simulovaného nájmu.

Obvyklé nájemné:

RD: Výměra: 82,00 m²

Jednotková cena: 10 000,- Kč/m²

Procentuelní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: 82,00 m² * 10 000,- Kč/m² * 3,40 % = 27 880,- Kč/rok

garáž I: Výměra: 45,00 m²

Jednotková cena: 4 000,- Kč/m²

Procentuelní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: 45,00 m² * 4 000,- Kč/m² * 3,40 % = 6 120,- Kč/rok

křtiny:

Výměra: 40,00 m²

Jednotková cena: 200,- Kč/m²

Procentuelní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: 40,00 m² * 200,- Kč/m² * 3,40 % = 272,- Kč/rok

pozemky:

Výměra: 700,00 m²

Jednotková cena: 1 000,- Kč/m²

Procentuelní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 700,00 m² * 1 000,- Kč/m² * 5,00 % = 35 000,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 69 272,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100,00 %

69 272,- Kč/rok * 100,00 % = 69 272,- Kč

Roční úhitek vyplývající z věcného břemene: 69 272,- Kč

Věcné břemeno na dohnutí oprávněné osoby.

69 272,- Kč * 10 let = 692 720,- Kč

Ocenění věcného břemene řiní:

692 720,- Kč

Obec/ovna nemovitost je dne 19.5.2010 a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva smluvního ze dne 19.5.2010 k zajištění pohledávky ve výši 350 000,- Kč, dále vydán exekuční příkaz k prodeji 1/2 nemovitosti, ze dne 24.2.2011, a 9.5.1995 bylo zřízeno v něm břemeno uhlívání pro Drahořovskou Hanu (r.č. 306030/061).

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě k výnosné a k výnosové hodnotě v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z tohoto důvodu se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a výnosné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a včinné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kancelářů, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /včetně ceny/ snížené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 , a z průměrných ukazatelů cen u PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Dřm řp. 117:	4500,- Kč/m ³ * 451 m ³ ř 75,0 %	=	807 375,- Kč
Garáž I :	2000,- Kč/m ³ * 73 m ³ ř 75,0 %	=	36 500,- Kč
Garáž II :	2000,- Kč/m ³ * 57,5 m ³ ř 90 %	=	11 500,- Kč
Křřlna:	2000,- Kč/m ³ * 135 m ³ ř 90 %	=	27 000,- Kč
Venkovřní řpravy:		=	20 000,- Kč

Celkem **902 375,- Kč**

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 2 600 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 1000-2000,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde není zajištěn právní přístup ke garážím, přjezd po nepevně cestě bez parkování)

832 m² * 1000,- Kİ/m²                 832 000,- Kİ

[illegible]

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu není uvažována

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, výhled realitních kancelářů, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům bez nebytových prostor, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **nabídka je v souladu s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

Srovnávací nemovitosti:

Adresa: Harrachov, Nový Světlý



Cena: 2 300 000,- Kč vřetnř provize a sluřeb RK

Datum aktualizace: 14.10.2012 **Budova:** Smřřenř

Poloha domu: Samostatnř

Typ domu: Patrovř

Stav objektu: dobrř

Podlařř polřet: 3 (vřetnřř sklepa)

Plocha zastavřř: 84 m²

Plocha uřřitnř: 674 m²

Plocha podlahovř: 200 m²

Plocha pozemku: 674 m²

Parkovacř střnř: 2x

Montovanř rodinnř dřřm 5+1 v klidnř řřsti Harrachova. ZP 84 m², zahrada 563 m². Interier řřstelnř oblořenř dřřvem, topenř na elektrickř kotel - kombinovanř s kotlem na tuhř paliva. Dřřm mř dva balkřny a garřř, celř podsklepen. Stojř na rovinatřm udrřovanřm pozemku. V r. 2012 namontovřna plastovř okna. Sjezdovř a břřkařřskř tratřř jsou v mřstřř Vhodnř k trvalřmu bydlenř i k rekreaci.

Vyhodnocenř: 2 300 000 řř 5% :200 = 11 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Prodej, dřřm rodinnř, 1106 m²ř Adresa: Harrachov, Novř Světlř



Cena: 3 990 000,- Kč

Budova: Cihlovř **Stav objektu:** Dobrř

Poloha domu: samostatnř **Podlařř polřet:** 3 (sklep, 2NP) **Plocha zastavřř:** 167 m²

Plocha uřřitnř: 1106 m² **Plocha podlahovř:** 300 m² **Plocha pozemku:** 706 m²

Prodej dvougenerařřnřho RD s nebytovřm prostorem v blřzkosti centra obce Harrachov, Novř Světlř. Dřřm mř 3 podlařř. Disp.: suterřn-sklep, kotelna, tech. mřstnosti. 1. NP.-kuchyř, pokoj, koupelna, neb. prostor se sam. vchodem, dřřve provoz prodejny. 2. NP: byt 3+1, koupelna, podkrovř-pochozř přřda s mořnostř vestavby. K domu přřstavřna garřř. Topenř řřstřdnř, plynovř kotel. U domu okrasnř zahrada.

Vyhodnocenř: 3 990 000 řř 10% : 300 = 12 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.,)

Prodej, dřřm rodinnř, 190m²ř Adresa: Harrachov, Novř Světlř



Cena: 3 499 000,- Kč

Budova: Cihlovř **Stav objektu:** Dobrř

***Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features***

et: 3 (sklep, 2NP) Plocha zastavěná: 121 m²
hová: 190 m² Plocha pozemku: 1 199 m²

- l'astel na rekonstrukce. K prodeji nabizime zdŕnŕ rodinnŕ dŕm o dispozici 5+KK a uŕitnŕ ploŕe 190 m2 stojící na vlastním pozemku o rozloze 1320 m2 v Libereckém kraji, okrese Semily v obci Harrachov - Novŕ Svŕ. Hovoŕíme o l'astel'nŕ rekonstruovaném domŕ jehoŕ rekonstrukce spolŕívala v kompletní vŕmŕnŕoken a exteriŕrovŕch dveŕš vŕe plastovŕ, dále je zateplená fasáda zateplovacím systémem tl. 5cm a v interieru je l'astel'nŕ novŕ rozvod elektrické energie, odpadŕ, povrchŕ stŕnŕ a podlahovŕch krytin. Celkovŕ se jedná o dŕm v dobrém stavebnŕ technickém stavu, který vyŕaduje investice v podobŕ dokonl'ovacích prací. Dŕm je dvoupodlaŕnŕ s pŕŕdou a 1/3 podsklepením. Topení zajíŕŕno akumulací kamny v kombinaci s kamny na tuhá paliva. K dispozici jsou inŕenŕrské sítŕ elektro 220/380 V, voda z vodovodního ŕadu + vlastní zdroj, jímka a pŕŕpojka O2, WIFI antŕna. Moŕnost zŕŕzení plynovŕ pŕŕpojky a napojení na kanalizaci. V nedalekém okolí domu témŕ vŕeŕerá obl'anská vybavenost

Vyhodnocení: 3499 000 ÷ 20% : 190 = 14 700,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.),

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném řase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 10-20 tis. Kč/m² pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním s komparací cca 10-12 tis. Kč/m² p.pl.)

Negativní úľinky:

- obvyklá cena je ovlivněna velkým technickým opotřebením (dřím v původním stavu, neudržovaný, prodlá životnost téměř všechny konstrukcí a vybavení - dezolátní stav)

- neobyvatelný v soulasném stavu, exekuce (zástavní právo soudcovské), spoluvlastnické vztahy

Z nabídkových cen realitních kancelářů nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 100 % ceny zjištěné dle platného cenového předspisu k r. 2012, v tomto případě stanovují tržní hodnotu domu ř.p. 117 v Harrachově cca 120 m² podlah.ploch, **11 500,- Kč/m² p.pl.**

82 * 11 500 ... 943 000,- Kč, pozn.: v pŕísluŕi prodeje celé nemovitosti, bez omezení

Srovnávací hodnota € € € € € € € € € € € € , 950 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se výšné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde nepřikazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 950 000,- Kč

Všechno právo užívatí domu, staveb a pozemků (oceněné vyhláškou cenou na 878 600,- Kč) má tržní hodnotu vzhledem ke stáčí oprávněné osobě :

$(5000 \cdot 12) \cdot 0,7 \cdot 5 = 210\,000,-$ Kč, zaokr. na **200 000,- Kč**, vč. daně b.š. se odečítá z ceny nemovitosti:

$$950\,000 \text{ €} - 200\,000 \text{ €} = 750\,000 \text{ €} \text{ KI'}$$

Pôsobnosť predaja iba 1/2 spoluvlastníckeho podielu znalec konštatuje, že cena takéhoto podielu je o min. cca 20 % nižšia v porovnaní s predajom cizímu subjektu
 $(750\,000,- \text{ Kč} \cdot 0,8) \cdot 1/2 \dots\dots 300\,000,- \text{ Kč}$

Obvyklá cena spoluvl. podílu 1/2 nemov. í.p. 117

v Harrachově
v Harrachově
v Harrachově
v Harrachově

300 000,- KIP

Odhadovaná obvyklá (trhní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současně situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

nosti

(cena zjižná dle vyhl. P.387/2011 Sb.):

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a ₁) Rodinný dům ř.p.117	=	596 466,98 Kč
a ₂) Garáž I	=	71 362,35 Kč
a ₃) Garáž II	=	25 625,02 Kč

b) Kůlna = 31 268,16 Kč

c) Trvalé porosty = 5 993,59 Kč

d) Pozemky LV ř. 403 = 350 932,19 Kč

Výsledná cena nemovitosti řiní celkem 1 081 648,29 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 řiní 1 081 650,- Kč

slovy: Jedenmilionsmdesátjednatisícčestsetpadesát Kč

Věcné břemeno:

Věcné břemeno = 692 720,- Kč

Hodnota věcného břemene slovy - celkem: Čestsetdevadesátdevatisícšedmsedmdvacet Kč

Hodnota nemovitosti po odeřtení věcného břemene řiní celkem 388 930,- Kč

Slovy: Třstaosmdesátosmtisícdevěsettšcet Kč

Stanovisko k ceněobvyklé:

Obvyklá cena spoluvl. podílu 1/2 nemovitosti ř.p. 117

(LV ř.403 k.ú. Harrachov) 300 000,- Kč

slovy: třstatisíc Kč

V Chrudimi, 12.12.2012

Ing. Miroslav Kopáček
Jablořová 814
537 01 Chrudim IV

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 ř.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pošt. ř. 2232-53/11/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem ř. 2232-53/11/2012.

E. Seznam příloh

Příloha ř.1 (fotodokumentace)

Příloha ř.2 (výpis z KN)

Příloha ř.3 (snímek mapy)



Pohled ze dvora na křlňny



přjezd ke garáhím (cizí pozemek)



Interiér: 1.NP pokoj



Sklep - koupelna



Podkroví - pokoj



1.NP ň kuchyř



křlňna



Garáh II



Garáh I



přjezd mezi domy ň p.ř. 232/12 (řřka 1,0 m)