

Znalecký posudek č. 338-6/2010

o ceně obvyklé nemovitostí v kat. území Ořech, obci Ořech, části obce Ořech, okresu Praha-západ, zapsaných na LV 457 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334

jež jsou ve spoluvlastnictví Lucie Kriklan

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334

jež jsou ve spoluvlastnictví Petra Kriklana

Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Účel posudku:

exekuční řízení č.j. 024 EX 763/09

Podle stavu ke dni 4.1.2010 posudek vypracoval:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A.
Řečického 7
169 00 Praha 6

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 5.1.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou, a to nemovitostí v kat. území Ořech, obci Ořech, části obce Ořech, okresu Praha-západ, zapsaných na LV 457 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334, jež jsou ve spoluvlastnictví Lucie Kriklan;

a

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334, jež jsou ve spoluvlastnictví Petra Krikлана.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na

pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně

dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: RD Ořech, okr. Praha - západ
K Vodoteči 249
252 25 Ořech

Region: Středočeský

Okres: Praha-západ

Katastrální území: Ořech

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.12.2009 a 4.1.2010 za přítomnosti pí Lucie Kriklan a p. Petra Krikлана, spoluvlastníků oceňovaných nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování posudku:

Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové, soudní exekutorky o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.11.2009 pod č.j. 024 EX 763/09-68.

Výpis z katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 13.12.2009 a 4.1.2010.

Nabídky realitních kanceláří.

Informace od spoluvlastníků nemovitostí.

5. Použitá literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Lucie Kriklan, K Vodoteči 249, PSČ 252 25, Jinočany;

ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Petr Kriklan, Brandtova 3262/4, Severní Terasa, PSČ 400 11, Ústí nad Labem 11

ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Na oceňovaných nemovitostech vázne dle výpisu z KN zástavní právo smluvní ve výši 7.500.000,- Kč ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

7. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění cenou obvyklou jsou nemovitosti v kat. území Ořech, obci Ořech, části obce Ořech, okresu Praha-západ, zapsaných na LV 457 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334, jež jsou ve spoluvlastnictví Lucie Kriklan;

a

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334, jež jsou ve spoluvlastnictví Petra Krikšana.

Obec Ořech se cca 3 km od hranice Prahy jihozápadním směrem. Příjezd je po jižním obchvatu dálnice. Předmětný rodinný se nachází v lokalitě nových rodinných domů na okraji obce v klidné části. V obci Ořech je běžná občanská vybavenost odpovídající obci stejné velikosti. Dopravní obslužnost je zajištěna MHD - příměstskými autobusy, přičemž stanice autobusu je vzdálena od domu cca 300 metrů. Navazující spoj je metro B „Luka”. Obec se nachází v nadmořské výšce 356 metrů a na území obce žije 707 obyvatel.

Oceňované nemovitosti (rodinný dům a s ním spojené pozemky) se nacházejí v jižní okrajové části obce, v zástavbě srovnatelných obytných domů. Celkově se jedná o klidnou zónu.

Rodinný dům č.p. 249 je samostatně stojící přízemní nepodsklepený s obytným podkrovím. Půdorysně odpovídá tvaru „L”, má garáž a terasu. Dispozičně je řešen jako jednotka 5+kk. (1. NP je rozděleno na zádveří, chodbu se schodištěm do podkroví, obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, koupelnu s WC, pokoj a komoru. Podkroví je rozděleno na chodbu, tři pokoje a koupelnu s WC.) Dům byl vystavěn v roce 2002. Stavebně-technický stav RD je velmi dobrý.

Příslušenstvím RD jsou zpevněné plochy, plocení pozemku, plotová vrátka a vrata, přípojky IS, trvalé travní porosty. Toto příslušenstvím je zohledněno ve stanovené ceně obvyklé.

Na dotaz znalce, zda na oceňovaných nemovitostech vážne nějaká právní vada v podobě nájemní smlouvy, věcného břemene apod. bylo znalci výslovně řečeno pí Krikšan, že nikoliv.

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) RD č.p. 249 Ořech

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota dle THU

a) Hlavní stavby

a₁) RD č.p. 249 Ořech

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Přízemí:		=	156,67 m ²
Zastřešení:	146,85/2	=	73,43 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí:	156,67 m ²	2,60 m
Zastřešení:	73,43 m ²	2,60 m

Jednotkové množství:

Jednotka:			
Přízemí:	(156,67)*(2,60)	=	407,34
Zastřešení:	(146,85/2)*(2,60)	=	190,91
Jednotkové množství – celkem:		=	598,25

Stanovení jednotkové ceny:

Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy ÚRS Praha .

Seznam porovnávaných objektů:

Pořadové íslo	Název objektu	Katalogová cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Váha
1.	Rodinný domek	4 172,68	4 172,68	1,000
2.	Rodinný dům	4 677,86	4 677,86	1,000
3.	Rodinný dům s obytným podkrovím	3 714,12	3 714,12	1,000
4.	Řadový rodinný domek Hlučín	4 717,66	4 717,66	1,000

Minimální jednotková cena:	3 714,12 Kč/
Průměrná jednotková cena:	4 320,58 Kč/
Maximální jednotková cena:	4 717,66 Kč/

Ocenění:

Základní cena: 4 320,58 Kč/

598,25 * 4 320,58 Kč/ = 2 584 785,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 100 = 7,000 \%$ - 180 935,01 Kč

RD č.p. 249 Ořech - výsledná cena = **2 403 850,91 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) RD č.p. 249 Ořech = 2 403 850,- Kč

Cena objektů činí celkem **2 403 850,- Kč**

Věcná hodnota dle cenového předpisu 456/2008 Sb.

a) Hlavní stavby

a.) RD č.p. 249 Ořech - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

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

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Přízemí: = 156,67 m²

Zastřešení: 146,85/2 = 73,43 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí:	156,67 m ²	2,60 m
Zastřešení:	73,43 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor:

Přízemí: (156,67)*(2,60) = 407,34 m³

Zastřešení: (146,85/2)*(2,60) = 190,91 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 598,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Zdivo:	zděné tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	nespalné, sádkokarton podkroví	S	100,00
4. Střecha:	dřevěný, valbový	S	100,00
5. Krytina:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	vápenné	S	100,00
9. Vnější obklady:		C	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
11. Schody:	dřevěné	S	100,00
12. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	plovoucí	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	běžná keramická dlažba	S	100,00
16. Vytápění:	ústřední	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
19. Rozvod vody:	teplá, studená	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	centrální ohřev teplé vody	N	100,00
21. Instalace plynu:	rozvod zemního plynu	S	100,00
22. Kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	běžný elektrický sporák	N	100,00
24. Vnitřní vybavení:	WC, umyvadla, vana	N	100,00
25. Záchod:	standardní splachovací	S	100,00
26. Ostatní:	standardní	S	100,00

Výpočet koeficientu K_4 :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	N	1,90	100,00	1,54	2,93
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10

23. Vybavení kuchyně:	N	0,50	100,00	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení:	N	4,10	100,00	1,54	6,31
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů: 103,01

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 1,0301

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6): = 2 290,- Kč/m³

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6): * 1,1200

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): * 1,0301

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,1420

Základní cena upravená = 4 810,29 Kč/m³

Plná cena: 598,25 m³ * 4 810,29 Kč/m³ = 2 877 755,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 100 = 7,000 % - 201 442,92 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 2 676 313,07 Kč
1 / 2

RD č.p. 249 Ořech - zjištěná cena = 1 338 156,54 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) RD č.p. 249 Ořech = 1 338 160,- Kč

Cena objektů činí celkem 1 338 160,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 456/2008 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]
Pozemek	334	115,00	175,00	20 125,-
Součet				20 125,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.1. výhodnost polohy se zřetelem na její významnost			20 %	
Úprava ceny celkem			20 %	+ 4 025,-
Mezisoučet				24 150,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 2 415,-
Mezisoučet				26 565,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	2,5190
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1420
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				143 336,72

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

Základní cena = 175,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
Pozemek	94/40	640,00	175,00	112 000,-	
Součet				112 000,-	
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.1. výhodnost polohy se zřetelem na její významnost			20 %		
Úprava ceny celkem			20 %	+	22 400,-
Mezisoučet					134 400,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %		
Úprava ceny celkem			10 %	+	13 440,-
Mezisoučet					147 840,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	2,5190
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1420
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem					319 080,-
					462 416,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*		1 / 2

Pozemky - zjištěná cena **= 231 208,36 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 231 210,- Kč

Cena pozemků činí celkem 231 210,- Kč

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Popis porovnávaných pozemků:

1) Pozemek v lokalitě P-Z Ořech

Lokalita: Kopaninská, Ořech

Cena: 3 300 Kč za m²

Popis: K prodeji se nabízí pozemek na hranici Prahy 5, v obci Ořech, okres Praha-západ. Plocha pozemku je 2284m². Pozemek je možno rozdělit na dva. Povolení výšky pro stavbu je 8,5m, pokud by byl pozemek rozdělen na dvě části, je povolena zástavba 20%. Rádi bychom zájemcům nabídli i firmu, která provede potřebnou stavbu, ať už by se jednalo o výstavbu penzionu či rodinné vily. Silnice je na hranice pozemku.

2) Stavební pozemek o výměře 909m² obec Zbuzany v lokalitě U Menhiru -všechny sítě na pozemku!

Lokalita: Zbuzany

Cena: 3 200 Kč za m²

Popis: Prodej stavebního pozemku o výměře 909 m² v obci Zbuzany v lokalitě U Menhiru. Na pozemku jsou vyvedeny všechny sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn). Pozemek se nachází v místě nové výstavby obce Zbuzany, která navazuje přímo na stávající zástavbu. Dobrá dostupnost bus na metro B (Luka), nákupní centrum ve Zličíně je vzdáleno pouhých 6km. V místě je i vlaková zastávka - spojení na metro B (Smíchovské nádraží - 18 minut). Škola a školka ve vedlejší obci Ořech cca 2 km.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
Pozemek	7 537 200,-	2284	3 300,00	1,00	1,00	3 300,00
Pozemek	2 908 800,-	909	3 200,00	1,00	1,00	3 200,00

6 500,- / 2,000

Průměrná jednotková cena:

3 250,00 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

3 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

3 300,00 Kč/m²

Oceňované pozemky:

Pozemek	p.č. 334	115 m ²
Pozemek	p.č. 94/40	640 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 755 m²

755,00 m² á 3 250,- Kč/m² = 2 453 750,- Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = **2 453 750,- Kč**

Pozemky - výsledná cena = **2 453 750,- Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = **2 453 750,- Kč**

Cena pozemků činí celkem **2 453 750,- Kč**

Porovnávací metoda**Popis oceňované stavby**

Název: RD č.p. 249
 Adresa K Vodoteči 249, 252 25 Ořech
 Popis:
 Druh nemovitosti Rodinné domy Poloha samostatně stojící
 Stáří objektu 7 roků Stav objektu velmi dobrý
 Počet nadz. podlaží 1 Počet podzemních podlaží 0
 Výměra pozemku 755 m² Zastavěná plocha 115 m²
 Garáž v objektu Výťah ne Podkroví ano
 Svislé konstrukce zděné
 Přípojky veškeré IS
 Příslušenství

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUC	m ²

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Index odlišnosti objektu oproti standardu I₀: 1,00

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1 **Název: RD 2 x 3+1+ garáž + garážové stání +740 m² Ořech**

Adresa 252 25 Ořech

Popis: Popis: RD nedaleko centra obce Ořech. Dům o dvou bytových jednotkách každá o velikosti 3+1. V domě garáž, dílna 14 m², na zahradě garážové stání, venkovní bazén, V přízemí domu, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, pokoj a koupelna s WC. Po schodišti přístup do 1.n.p. kde se nachází ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj, kuchyně s jídelním koutem, WC a

koupelna. Dům má novou střechu a přípravu pro další místnosti v podkroví. V celém domě nová plastová okna, centrální vytápění na tuhá paliva. Dům připojen na vodu, kanalizaci, plyn na hranici pozemku.

- srovnatelná lokalita
- srovnatelná nemovitost
- srovnatelný pozemek
- srovnatelný stav

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	0 m ²	Zastavěná plocha	0 m ²
Garáž v objektu	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky			
Příslušenství			
Požadovaná nebo kupní cena			6 915 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Celkový koeficient:			/ 1,00
Přepočtená standardní cena:			6 915 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 2	Název: Rodinný dům 6+2, Ořech, Praha západ
Adresa	252 25 Ořech
Popis: Popis:RD na dosah Prahy. Dům je obýván a průběžně udržován. Plnohodnotné podkroví vybízí k dokončení na obytný prostor. Za domem zahrada a bazén. Nemovitost je v neprůjezdné, klidné ulici zastavěné rodinnými domy.	

- srovnatelná lokalita
- srovnatelná nemovitost
- srovnatelný stav
- srovnatelný pozemek

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	0 m ²	Zastavěná plocha	0 m ²
Garáž v objektu	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky			
Příslušenství			
Požadovaná nebo kupní cena			8 700 000,- Kč

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**Celkový koeficient:**

/

1,00

Přepočtená standardní cena:**8 700 000,- Kč****Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 3 Název: RD 7+1 z r. 2000 s užitnou plochou 235 m2. Všechny IS

Adresa 252 25 Ořech

Popis: Popis: RD7+1 v Ořechu u Prahy. Plně podsklepený, zajímavě řešený rodinný dům z roku 2000 poskytuje klidné rodinné bydlení v rezidenční vilové zástavbě. Do prosvětleného suterénu domu je situováno technické zázemí, prádelna, kotelna, dvojgaráž, pokoj pro hosty a velká koupelna s toaletou a saunou. V přízemí domu je prostorná vstupní hala spojující obývací pokoj, pracovnu, jídelnu a kuchyň se zařízenou kuchyňskou linkou, koupelnu s toaletou a zádveří. Jídelna je přístupná jak dveřmi z kuchyně, tak volným průchodem z obývacího pokoje. Z jídelny je umožněn vstup na prosluněnou terasu přecházející v balkón. V patře domu se nachází tři ložnice s balkóny a dvě koupelny s toaletami. V podkroví domu překvapí zaizolovaný úložný prostor. Celková užitná plocha domu je 235 m2. Na domě jsou instalovány bezpečnostní venkovní rolety, dále alarm, satelitní příjem ve všech místnostech, dvě telefonní linky, krbová kamna, dálkově ovládaná vjezdová brána a vrata do dvojgaráže. Kompletní inženýrské sítě. Nemovitost je ihned k nastěhování. Žádaná lokalita v těsném sousedství Prahy 5 s bohatou občanskou vybaveností, vynikající dostupností centra metropole i blízkého nákupního centra Zličín.

- srovnatelná lokalita
- srovnatelná nemovitost
- srovnatelný stav
- srovnatelný pozemek

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobry
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	0 m ²	Zastavěná plocha	0 m ²
Garáž	v objektu	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky			
Příslušenství			

Požadovaná nebo kupní cena**9 900 000,- Kč****Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí****Celkový koeficient:**

/

1,00

Přepočtená standardní cena:**9 900 000,- Kč****Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. RD 2 x 3+1+ garáž + garážové stání +740 m2 Ořech	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Rodinný dům 6+2, Ořech, Praha západ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. RD 7+1 z r. 2000 s užitnou plochou 235 m2. Všechny IS SJC – průměr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
JCO = SJC * I _O					

Výměry oceňované stavby

CO:

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

$C_p = CO_{\text{průměrná}}$ **8 505 000,- Kč**

RD č.p. 249 - výsledná cena = **8 505 000,- Kč**

Výnosová hodnota

Výměry pronajímaných prostor:

Obytná plocha: = 199,00 m²

Podlahová plocha všech prostor celkem: 199,00 m²

Propočet výnosů z pronajímaných prostor:

Obytná plocha:

RD Ořech 199,00 m² * 2 000,- Kč/m² = 398 000,- Kč

Výnos z obytné plochy celkem = 398 000,- Kč

Výnosy celkem: 398 000,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Výpočet amortizace:

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

$(2\,584\,785,92 \text{ Kč} * 0,0300) / (1,0300^{45} - 1)$ = 27 877,- Kč

Náklady celkem: 27 877,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 398 000,- Kč - 27 877,- Kč = 370 123,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 6,00 %

Výnosová hodnota: (370 123,- / 0,0600) = 6 168 716,67 Kč

Výnosová hodnota = **6 168 716,67 Kč**

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena pozemků: 231 210,- Kč

Administrativní cena celkem: 231 210,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků: 2 453 750,- Kč

Porovnávací cena celkem: 8 505 000,- Kč

Výnosová hodnota: 6 168 720,- Kč

Stanovená váha dle Naegeliho: 1,000

Hodnota váženého průměru dle Naegeliho: 3 084 360,- Kč

**Obvyklá cena ideálního
spoluvlastnického podílu
o velikosti ½ ve
spoluvlastnictví Lucie
Kriklan:

4 000 000,- Kč**

slovy: čtyřmiliony Kč

**Obvyklá cena ideálního
spoluvlastnického podílu
o velikosti 1/2 ve
spoluvlastnictví Petra
Kriklan:

4 000 000,- Kč**

slovy: čtyřmiliony Kč

Při zjištění ceny obvyklé kladu důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří. Vzhledem k tomu, že lze rodinný dům pronajmout, je proveden i výpočet výnosovou metodou.

Na základě výše zjištěných skutečností stanovuji cenu obvyklou nemovitostí nemovitostí v kat. území Ořech, obci Ořech, části obce Ořech, okresu Praha-západ, zapsaných na LV 457 vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ následovně:

Obvyklou cenu:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334, jež jsou ve spoluvlastnictví Lucie Kriklan ve výši 4.000.000,- Kč.

Obvyklou cenu:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na budově č.p. 249 Ořech (rod. dům) na pozemku - stavební parcele parc. č. 115
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - stavební parcele parc. č. 115 (zastavěná plocha a nádvoří)
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku - pozemkové parcele parc. č. 334, jež jsou ve spoluvlastnictví Petra Kriklana ve výši 4.000.000,- Kč.

V Praze, 5.1.2010

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A.
Řečického 7
169 00 Praha 6



D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14. 11. 2007 č.j. Spr 2458/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a nemovitostí sportovního a památkového charakteru.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 338-6/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem dle přiložené likvidace.

E. Seznam příloh:

Kopie výpisu z katastru nemovitostí

Fotodokumentace

Kopie snímku katastrální mapy

Kopie mapy umístění