

Znalec: Ing. [redacted]
[redacted]
[redacted]

Adresát: [redacted]
[redacted]
[redacted] Zlín - Březnice
[redacted]

ZNALCKÝ POSUDEK č. 602-3/2020

o stanovení ceny mobilního domu

Počet stran: 10

Počet předaných vyhotovení: 2

0. Úvod

0.1 Žadatel o znalecký posudek

Posudek vyžádán kým:

██████████
██████████
██████████ Zlín - Březnice
██████████

Žádost ze dne:

10.01.2020

Termín vypracování posudku:

20.01.2020

Doba, ke které se posudek vztahuje:

19.06.2019 prodej domu

0.2 Účel vyžádání znaleckého posudku

Účelem vyžádání znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny mobilního domu pro účely reklamace, případně soudního sporu.

0.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Fotodokumentace p. ██████████ pořízená před prodejem domu
- Katalogy, prospekty, brožury, ceníky, internetové nabídky
- BRADÁČ, Albert a kolektiv, 1999. *Soudní inženýrství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9.

1. Nález

1.1. Identifikace majetku

Mobilní domy jsou obydlí, umožňující transport z místa na místo. **Mobilní domy jsou vyráběny podle technických norem pro obytná vozidla pro volný čas – EN ČSN 1949, 721, 1647** a jsou opatřeny ocelovým podvozkem s odnímatelnou ojí ISO 50 (klasické závěsné zařízení za osobní automobil). Mobilní domy proto **spadají pod silniční zákon (56/2001 Sb.) nikoli zákon stavební** a jsou-li používány k účelu, k němuž byly určeny, „není potřeba stavebního povolení ani jinému ohlášení stavebnímu úřadu“.

Mobilní bydlení se používá zejména jako:

- první bydlení pro mladé rodiny
- rekreační bydlení u vody, na horách, nebo kdekoli jinde
- přechodné bydlení na stavbách
- zázemí pro rybáře, myslivce a jiné zájmové skupiny
- trvalé bydlení pro seniory na vlastním pozemku a v přírodě

1.2. Prohlídka majetku

K podrobné identifikaci mobilního domu posloužila rozsáhlá fotodokumentace, kterou pořídil prodávající p. [REDAKCE] před vlastním prodejem mobilního domu. Fotodokumentace zachycuje nejenom vnější stav mobilního domu, ale především podrobně ukazuje stav zařízení, jednotlivých místností, koupelny, kuchyně apod. před prodejem.

1.3. Technický popis a parametry oceňovaného majetku

- model Tudor Profile Comfort, rok výroby 1996
- rozměry 9,8 x 3,2 m, vnější plášť z lakovaného plechu
- všechny stěny a střecha izolovány
- dispoziční řešení 3 + kk, dva vchody
- rozvod elektřiny, plynu, teplé a studené vody
- koupelna se sprchou, umyvadlem a WC
- topení plynem, případně elektřinou
- kuchyňská linka s plynovým sporákem a troubou, lednička s mrazničkou
- všechny pokoje zařízeny nábytkem, který je velmi zachovalý
- v minulosti došlo k výměně všech oken a vnějších dveří za plastová s izolačním dvojsklem

2. Posudek

2.1. Výpočet technické hodnoty zařízení

2.1.1. Výpočet základní amortizace

Předpokládaná životnost mobilních domů je 25 let, proto jsou zařazeny do 1. amortizační stupnice s životností 25 let. (BRADÁČ, Albert a kolektiv, 1999. *Soudní inženýrství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9.)

Poř.č.	Název	Stáří v letech ke dni ocenění	Základní amortizace ZA %
1.	Mobilní dům Tudor Comfort	23	77

2.1.2. Výpočet redukované technické majetku

$$TH = \frac{THN \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)}{10^4}$$

Legenda:

- a) THN – výchozí technická hodnota stroje
- b) ZA – základní amortizace
- c) Technický stav při prohlídce: + lepší, - horší
- d) TH – technická hodnota stroje

Po dosazení do vzorce:

Poř.č.	Název	Základní amortizace ZA %	Přirážka nebo srážka PS±%	Technická hodnota TH %
1.	Mobilní dům Tudor Comfort	77	0	23

2.2 .Výchozí cena majetku

Výchozí cena byla zjištěna jako cena průměrná z internetové nabídky různých prodejců a výrobců mobilních domů. Výpočet je uveden v tabulce níže. Cena je vypočtena jako cena za 1 m² zařízeného mobilního domu.

	Název	Velikost	Cena	Cena za m ² zaokrouh
1	Invierno	10 x 4 40 m ²	1.043.000,-	26.000,-
2	Lacet Nobel	10 x 4,8 48 m ²	1.468.660,-	30.600,-
3	Chalet Graz	10 x 4 40 m ²	1.073.500,-	26.800,-
4	Atlas Florida	8,5 x 3 25,5 m ²	680.000,-	26.700,-
	Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy mobil. domu			27.525,-

Oceňovaný mobilní dům má rozměry 9,8 x 3,2 m = 31,36 m² x 27.525,- Kč/m² = 863.184,- Kč. Zaokrouhleno 863.000,- Kč včetně DPH.

Výchozí cena (cena nového) = 863.000,- Kč včetně DPH

2.3. Výpočet časové ceny majetku

$$C\check{C} = \frac{CN \times THR}{100 \%}$$

Po dosazení do vzorce:

Poř.č.	Název	Pořizovací cena v Kč s DPH	Technická hodnota TH %	Cena časová CČ
1.	Mobilní dům Tudor Comfort	863.000,-	23	198.490,-

2.4. Výpočet obvyklé ceny

$$COB = C\check{C} \times KP$$

Při výpočtu obvyklé ceny bylo přihlédnuto k velmi dobrému stavu vnějšího pláště, interiéru, nábytku a ke skutečnosti, že v minulosti byla vyměněna okna a vstupní dveře za plastové s dvojitým zasklením. V letní sezóně navíc cena mobilních domů může růst až o desetitisíce. V naprosté většině inzerátů v české republice nabízející mobilní domy chybí údaje o stáří mobilních domů. Většinou se pohybuje v rozmezí 20 - 30 let. Na základě těchto skutečností a s přihlédnutím k cenám obdobných mobilních domů (stav, rozměry) stanovují koeficient prodejnosti na 1,1.

Poř. č.	Název	Cena časová CČ	Koeficient prodejnosti KP	Cena obvyklá COB	Cena obvyklá zaokrouhleno COB
1	Mobilní dům Tudor Comfort	198.490,-	1,1	218.339,-	218.000,-

COB = 218.000,- Kč včetně DPH

Slovy: dvěsetosmnácttisíckorun včetně DPH

Je nutno si uvědomit, že COB je pouze za mobilní dům v místě prodeje (Březnice u Zlína). K ceně mohou být ještě připočítány náklady na dopravu (nadrozměr) do místa složení, případně náklady související s uložením domu na místo (vybudování základu, použití jeřábu, připojení sítí apod. dle dohody s odběratelem).

Ve [redacted] 17.01.2020



Ing. [redacted]

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 23.10.2009 č. j. Spr 2650/2008 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností, stroje a zařízení, vozidla, zemědělská a manipulační technika. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 602-3/2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Doložka odpovědnosti:

Jako znalec jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to odpovědnosti trestní dle § 346 zákona č. 40/2009 Sb. trestní zákoník.

Ve [redacted] 17.01.2020

Ing. [redacted]









