

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 126/18326/2011

O ceně nemovitosti - domu čp. 215 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 231, p.p.č. 741/8 a p.p.č. 741/15, k. ú. a obec Cítov, okres Mělník

Objednatel posudku:

CZ Dražby a. s.
IČ 287 01 259
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro
účely veřejné dražby (nedobrovolné)

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 15.2.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 28.2.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 215 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st. p.č. 231, p.p.č. 741/8 a p.p.č. 741/15, k. ú. a obec Cítov, okres Mělník.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Dům čp. 215 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 231, p.p.č. 741/8 a p.p.č. 741/15

Adresa nemovitosti: ulice bez názvu 215

277 04 Cítov

Kraj: Středočeský

Okres: Mělník

Obec: Cítov

Katastrální území: Cítov

Počet obyvatel: 1 199

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 36,4754 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $36,48 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.2.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 28.1.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 640 pro k. ú. a obec Cítov vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 16.12.2010 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Cítov vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 15.2.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti a stáří provedených ostatních modernizačních prací na nemovitosti byla znalcem odhadována dále na základě jeho zkušeností
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel a vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k obytným účelům, takto byla také postavena, je dosud užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v pravidelné zástavbě ulice bez názvu, u místní komunikace procházející obcí, v její okrajové části.

Od ulice je oddělena předzahrádkou a krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 215.

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemky

st.p.č. 231, zastavěná plocha, o výměře	569 m ²
p.p.č. 741/8, zahrada, o výměře	140 m ²
p.p.č. 741/15, zahrada, o výměře	143 m ² ,

vše k. ú. a obec Cítov, okres Mělník.

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Jiné součásti nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byl objednatel písemně vyzván majitel nemovitosti p. Ján Ilaš, ten však na místě odhadu nebyl a znalci prohlídku a zaměření tedy neumožnil.

Nemovitost je však dobře viditelná z přilehlé komunikace, znalec si proto vyhotovil digitálním fotoaparátem potřebnou fotodokumentaci. Vybavení domu bylo znalcem uvažováno v obvyklém rozsahu a kvalitě, rozměry objektu domu byly znalcem měřeny z katastrální mapy (dálkový výstup má měřítko), celkový stav nemovitosti uvažují průměrný či spíše horší, vnější stav domu byl odhadován z vně plotu, stav a vybavení interiéru je uvažováno v obvyklém rozsahu a stavu. Znalec měl rovněž k dispozici několik fotografií interiéru domu.

Dalšími součástmi nemovitosti jsou hospodářský objekt (stodola, chlév), zpevněné plochy, oplocení s brány a vrátky, přípojky inž. sítí, porosty apod.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům čp. 215

b) Porosty

b₁) Porosty

c) Pozemky

c₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

a) Porovnávací hodnota

a₁) Dům čp. 215 - § 26a

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt (sklepní okénka nejsou vidět z ulice), se sedlovou střechou, ve které je situovaná pouze půda.

Objekt je zděný z převážně smíšeného zdiva, stropy uvažují převážně rovné, dřevěné trámové opatřené podhledem, částečně klenuté, krytina střechy je z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou tvořeny okapy a svody z pozinkovaného plechu (z 1/2), vnější omítky jsou z břizolitu, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není. Objekt je využit pouze k obytným účelům, uvažují zde 1 bytovou jednotku 4 + 1 s částečným příslušenstvím, koupelna a splach. WC v objektu zjištěny nebyly. Objekt lze tedy charakterizovat dle výše uvedeného využití jako rodinný dům, jeho popis a ocenění proto uvažují dle § 26a vyhl.

Stáří původního domu je cca z roku 1891.

Stáří objektu tedy uvažují 2011 - 1891 = 120 let.

Technický stav objektu jako celku uvažují podprůměrný. Prvky dlouhodobé životnosti sice uvažují, že jsou převážně ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, stav dřevěných prvků stropů a krovů však zřejmě budou mít omezenou další životnost.

Také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují podprůměrný, prvky vybavení uvažují spíše v menším rozsahu (na základě znalcových zjištění dům nemá stabilní koupelnu a WC).

Vytápění domu uvažují lokální na tuhá paliva či elektro (el. přímotopy), okna dřevěná, dvojitá špaletová, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně betonové či dřevěné s PVC, resp. dlažby, vybavení domu primitivní.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	4 717,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 20,80*5,80 \quad = \quad 120,64 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	120,64 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(20,80*5,80)*(3,00)	=	361,92 m ³
Střecha:	(20,80*5,80)*(0,60+3,50)/2	=	247,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	609,23 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 120,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 120,64 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 120 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,347}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - s negativními vlivy na okolí (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	I	-0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Nízká poptávka	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10

2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \prod_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,347 * 0,910 * 0,900 = \mathbf{0,284}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 4\,717,- \text{ Kč/m}^3 * 0,284 = 1\,340,- \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 1\,340,- \text{ Kč/m}^3 * 609,23 \text{ m}^3 = 816\,368,- \text{ Kč}$$

Dům čp. 215 - zjištěná cena 816 368,- Kč

b) Porosty

b₁) Porosty

Na pozemcích je vysazeno několik okrasných a ovocných porostů.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:		110 026,00
Celková výměra pozemku [m ²]:		852
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:		50
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:		6 456,92
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	420,00
Porosty - zjištěná cena	=	<u><u>420,- Kč</u></u>

c) Pozemky

c₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Základní cena = 36,48 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha	231	569,00	36,48	20 757,-
Součet				20 757,-

Úprava ceny – příloha č. 21:

2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu 10 %

Úprava ceny celkem	10 %	+	2 076,-
Mezisoučet			22 833,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*		1,8530
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*		2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem			91 769,-

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 36,48 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
zahrada	741/8	140,00	36,48	5 107,-	
ostatní plocha	741/15	143,00	36,48	5 217,-	
Součet				10 324,-	
Úprava ceny - příloha č. 21: 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %		
Úprava ceny celkem			10 %	+	1 032,-
Mezisoučet					11 356,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*		0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*		1,8530
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*		2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem					18 257,-

Pozemky - zjištěná cena = **110 026,- Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a1) Dům čp. 215	=	816 368,- Kč
a2) Stodola	=	100 000,- Kč
a3) Chlévy	=	50 000,- Kč
b) Porosty	=	420,- Kč
c) Pozemky	=	110 026,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 076 810,- Kč**

slovy: Jedenmiliónsedmdesátšesttisícsmsetdeset Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o.

Předpokládám, že uplatnění tohoto práva bude při dražbě řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a toto omezení převodu bude prodejem nemovitosti zrušeno, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu je menší, než nabídka.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny nižší, než je jejich administrativní cena.

V současné době je oceňovaná nemovitost nabízena realitní kanceláří PROLUX na serveru sReality za nabídkovou cenu 1 092 000.- Kč. Je nabízena již několik měsíců, bez úspěchu. Tato nabídková cena se mi jeví ještě jako příliš vysoká.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 800 000.- Kč.

V Bílině, 28.2.2011

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 126/18326/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 126/18326/2011.



