

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 112/18312/2011

O ceně nemovitosti - domu čp. 1 spolu s jinou stavbou bez čp./če., příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 59/1, st.p.č. 59/2 a p.p.č. 1/2, k. ú. Odolice, obec Bělušice, okres Most

Objednatel posudku:

LEASING-STAR s. r. o. Teplice
IČ 41345636
Nákladní 1060
415 01 T e p l i c e

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby (dobrovolné)

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 22.2.2011 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 11 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 22.2.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 1 spolu s jinou stavbou bez čp./če., příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 59/1, st.p.č. 59/2 a p.p.č. 1/2, k. ú. Odolice, obec Bělušice, okres Most.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Dům čp. 1 spolu s jinou stavbou bez čp./če., příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 59/1, st.p.č. 59/2 a p.p.č. 1/2

Adresa nemovitosti: Odolice 1

434 01 Bělušice

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Bělušice

Katastrální území: Odolice

Počet obyvatel: 200

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.2.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 9.2.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 133 pro k. ú. Odolice obec Bělušice vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 28.12.2010 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Odolice obec Bělušice vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 22.2.2011 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 osadou Odolice, v její okrajové části.

Od ulice je oddělena předzahrádkou a krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 1.

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemky

st.p.č. 59/1, zastavěná plocha, o výměře	158 m ²
st.p.č. 59/2, zastavěná plocha, o výměře	150 m ²
p.p.č. 1/2, zahrada, o výměře	680 m ² ,

vše k. ú. Odolice, obec Bělušice, okres Most.

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Jiné součásti nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byla znalcem písemně vyzvána majitelka nemovitosti p. Jaroslava Bartůňková, ta však na místě odhadu nebyla a znalci prohlídka a zaměření tedy neumožnila (telefonicky však byla schůzka sjednána).

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), navíc jde o typový dům OKAL, celkový stav nemovitosti uvažují průměrný, vnější stav domu byl odhadován z vně plotu, stav a vybavení interiéru je uvažováno v obvyklém rozsahu a stavu.

Dalšími součástmi nemovitosti jsou hospodářský objekt (kolna s garážovým stáním), žumpa, zpevněné plochy, oplocení s vraty 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. 1

b) Vedlejší stavby

b₁) Jiná stavba bez čp./če.

c) Porosty

c₁) Porosty

d) Pozemky

d₁) 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. 1 - § 26a

Jde o přízemní, podsklepený objekt, se sedlovou střechou, ve které je umístěna pouze půda, podkrovní místnosti zde situovány nejsou.

Jde o typ domu tzv. OKAL, výrobce RD Jeseník.

Objekt je založen na základových pasech, spodní stavba domu je provedena z cihelného zdiva s nespalnými stropy, vrchní stavba domu je tvořena montovanými prefabrikovanými dílci na bázi dřeva, střešní krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu.

Objekt je užíván pouze k obytným účelům, obsahuje 1 bytovou jednotku 4 + 1 s příslušenstvím (tzv. 1. kategorie) - 1.PP domu je využito jako kotelna, uhelna, prádelna, sklady, sklepy apod.

Na základě výše uvedených skutečností bylo tedy znalcem zjištěno, že objekt svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, popis a ocenění objektu tedy uvažují dle § 26a vyhl.

Stáří objektu uvažují z roku 1978.

Stáří objektu tedy uvažují 2011 - 1978 = 33 let.

Technický stav objektu je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří.

Prvky PSV a rozvody inž. sítí uvažují, že jsou spíše v podprůměrném stavu, na základě znalcových zjištění u majitelů sousedních nemovitostí je dům několik let bez využití a chátrá, některé z prvků vybavení jsou údajně vybourány (koupelna, WC, kuchyně apod.).

Vybavení uvažují dle těchto výpovědí tedy vytápění je etážové s kotlem na TP, okna zdvojená, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně betonové či dřevotřískas s PVC, resp. dlažby, koupelna se smaltovanou vanou a umyvadlem a obklady, kuchyň s linkou a el. či plynovým sporákem, WC splachovací (vybavení je možná i vybouráno, ale vzhledem k tomu, že bylo původní, stejně bude jej třeba po odkoupení domu nově provést).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Ústecký kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 33 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 102,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	10,35*11,35	=	117,47 m ²
1.NP:	10,35*11,35	=	117,47 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	117,47 m ²	2,60 m

1.NP: 117,47 m² 2,80 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	(10,35*11,35)*(2,60)	=	305,43 m ³
1.NP:	(10,35*11,35)*(2,80)	=	328,92 m ³
Sřecha:	(10,35*11,35)*(4,05/2)	=	237,88 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	872,23 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 117,47 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 234,95 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
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 - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 33 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,483}$$

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 - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
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 - Osada bez infrastruktury.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,483 * 0,890 * 0,950 = \mathbf{0,408}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,408 = 1\,266,- \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,266,- \text{ Kč/m}^3 * 872,23 \text{ m}^3 = 1\,104\,243,- \text{ Kč}$$

Dům čp. 1 - zjištěná cena 1 104 243,- Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Jiná stavba bez čp./če. - § 7

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s nízkou sedlovou střechou.

Objekt je zděný z cihelného zdiva, je velmi jednoduché konstrukce.

Objekt je využit jako kolna, sklad, provizorní garážové stání apod., jeho popis a ocenění proto uvažuji dle § 7 vyhl.

Stáří objektu uvažuji 2011 - 1978 = 33 let.

Technický stav objektu jako celku uvažuji průměrný, odpovídající stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 6,00*6,00 \quad = \quad 36,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	36,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad (6,00*6,00)*(2,60) \quad = \quad 93,60 \text{ m}^3$$

$$\text{Střecha:} \quad (6,00*6,00)*(3,00/2) \quad = \quad 54,00 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 147,60 \text{ m}^3$$

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,00	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100,00	0,46	1,43
10. Okna	C	1,00	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 88,63

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8863

Ocenění:

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

$$\text{Koeficient vybavení stavby K}_4 \text{ (dle provedení a vybavení stavby):} \quad * \quad 0,8863$$

$$\text{Polohový koeficient K}_5 \text{ (příl. č. 14 - dle významu obce):} \quad * \quad 0,8500$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb K}_i \text{ (příl. č. 38):} \quad * \quad 2,1130$$

$$\text{Koeficient prodejnosti K}_p \text{ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):} \quad * \quad 1,0380$$

$$\text{Základní cena upravená} \quad = \quad 2\,065,- \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Plná cena:} \quad 147,60 \text{ m}^3 * 2\,065,- \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad 304\,794,- \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 60 = 55,000 \% \quad - \quad 167\,637,- \text{ Kč}$$

$$\text{Jiná stavba bez čp./če. - zjištěná cena} \quad \underline{\underline{= \quad 137\,157,- \text{ Kč}}}$$

c) Porosty

c₁) 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]:		42 504,00
Celková výměra pozemku [m ²]:		988
Celková pokravná plocha porostů [m ²]:		50
Cena pokravné plochy porostů [Kč]:		2 151,01
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	140,00

Porosty - zjištěná cena **140,- Kč**

d) Pozemky

d₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha	59/1	158,00	35,00	5 530,-
zast. plocha	59/2	150,00	35,00	5 250,-
Součet				10 780,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-7 %	755,-
Mezisoučet				10 025,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0380
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				22 571,-

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

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1/2	680,00	35,00	23 800,-
Součet				23 800,-

Úprava ceny - příloha č. 21:		
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %	
Úprava ceny celkem	-7 %	1 666,-
Mezisoučet		22 134,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:	*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,0380
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 – celkem		19 933,-

Pozemky - zjištěná cena = 42 504,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Dům čp. 1	=	1 104 243,- Kč
b) Jiná stavba bez čp./če.	=	137 157,- Kč
c) Porosty	=	140,- Kč
d) Pozemky	=	42 504,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 284 044,- Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 284 040,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátčtyřtisícčtyřicet Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o., zástavní právo smluvní ve prospěch FÚ Most, a dále několik exekučních příkazů a nařízení exekuce.

Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při dražbě řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu spíše nižší než nabídka. Oceňovaná nemovitost je v současné době nabízena realitní kanceláří MM Reality za nabídkovou cenu 1 500 000,- Kč. Zatím bez konkrétního zájmu potenciálních kupců.

Jinak jsou obdobné nemovitosti v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny odpovídající jejich administrativním cenám.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 1 300 000,- Kč.

V Bílině, 22.2.2011

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. 112/18312/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112/18312/2011.

