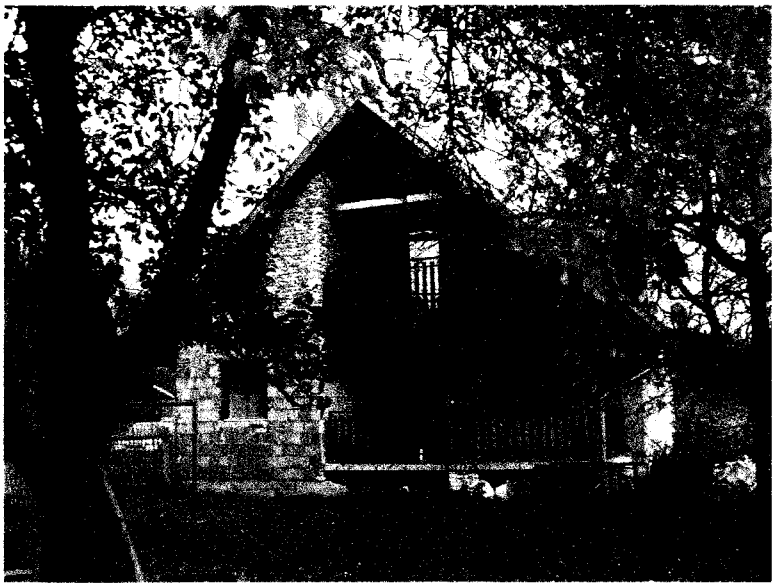
Znalecký posudek č. 2531/135/2011

O ceně rodinného domu č.p.110 s pozemkem zastavěné plcohy č. St.50/1 a pozemkem zahrady parc.č. 10 v k.ú.Točník u Klatov, obec Klatovy, okres Klatovy



Objednatel posudku: CZ Dražby a.s

Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku: **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 7. 11. 2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

Posudek obsahuje 1 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 18. 11. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění nedokončeného rodinného domu s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Točník u Klatov.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 11. 2011 za přítomnosti pí.Kohoutové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.611 a LV č.688
Snímek z pozemkové mapy
Dokumentace z roku 2005
Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Plzeňský
Obec: Klatovy
Katastrální území: Točník u Klatov (767671)

5. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace je v souladu se skutečnostmi zjištěnými na místě.

6. Celkový popis nemovitosti

Dům byl postaven na místě stodoly, která náležela k obytné části sousedního domu č.p.43 a tvořila jeden funkční celek. Je postaven na základě stavebního povolení ze dne 26.2.2001. Funkční celek tvoří pozemek zastavěné plochy s domem. Pozemek zahrady je zapsán na jiném LV. Místo je na rovinatém terénu pravého břehu Točnického potoka, na okraji záplavového území. Nemovitost je přístupná po nezpevněné veřejné komunikaci. Je napojena na elektrický proud. Voda a kanalizace z vlastních zdrojů. Lokalita je vzdálená od města Klatovy 5 km a je dostupná MHD.

7. Obsah posudku

Oddíl 1

a) Rodinný dům č.p.110
b) Pozemek č. st.50/1

Oddíl 2

a) Trvalé porosty
b) Pozemek č.10

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p:

Obec: Klatovy

Podle § 44 odst. 11 je koeficient K_p upraven o –30,0 %

Zdůvodnění:

Lokalita je nevýhodná odlehlou polohou od města Klatovy. Místo není napojeno na vodu, kanalizaci a plyn.

Oddíl 1

a) Rodinný dům č.p.110 – § 5

Stavba na parc.č.st.50/1

Stavba rozestavěná na základě stavebního povolení č.j. výst./443/01/Bh.330/20 ze dne 26.2.2001. Nemovitost je přístupná ponezpevněné veřejné komunikaci, napojena na veřejný rozvod elektro, vlastní zdroj vody, vlastní kanalizace.

Založení stavby původního hospodářského stavení před 66 lety na průběžných základových pasech. V roce 2000 bylo provedeno podchycení západní části stavby vyzděním nových konstrukcí na nových základových pasech.

Obvodové konstrukce zděné z cihel plných, stropy s rovnými podhledy, podkroví nedokončeno. Krov sedlový vázaný, krytina tašková, klempířské konstrukce z pozinkovyného plechu, hromosvod není.

Schodiště ocelové, podlahy beton s povrchem PVC, dlažby keramické. Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové do ocelových zárubní

Rozvody elektra, vody a kanalizace. Vytápění ústřední s kotlem na pevná paliva. Ohřev vody s boilerem.

Technický stav :

Původní část užívaná jako stodola je 66 let stará, přístavba a vestavba jsou budovány od roku 2001 převážně svépomocí. Nedokončený stav a průměrná údržba nemovitosti snižuje hodnotu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 1,050
Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny ceny stavby: 2,169
Koeficient prodejnosti: 0,764 (Rodinné domy, upraven o –30,0 %)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,90 m	18,20×9,50+9,60×4,20	=	213,22 m²
podkroví	2,60 m	18,20×9,50+9,60×4,20	=	213,22 m²
Součet:	5,50 m			426,44 m²

Obestavěný prostor (OP):

I.NP	2,90 × (18,20×9,50+9,60×4,20)	=	618,34 m³
podkroví	2,60 × (18,20×9,50+9,60×4,20)	=	554,37 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 172,71 m³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy – bez izolací	8,20 %	Podstandardní	
2.	Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní	
3.	Stropy – rovný pohled	7,90 %	Standardní	
4.	Střecha – sedlová,složený vázaný krov	7,30 %	Standardní	
5.	Krytina – tašky	3,40 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – základní z pozik pl.	0,90 %	Standardní	
7.	Vnitřní omítky – vápenné štukové	5,80 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se	50 %
8.	Fasádní omítky	2,80 %	Nevyskytuje se	
9.	Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10.	Vnitřní obklady – koupelna, WC	2,30 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se	50 %
11.	Schody	1,00 %	Nevyskytuje se	
12.	Dveře – náplňové	3,20 %	Standardní	
13.	Okna – zdvojená dř.	5,20 %	Standardní	
14.	Podlahy obytných místností – dlažby, textilní, dřevěné	2,20 %	Standardní	
15.	Podlahy ostatních místností – keramické dlažby	1,00 %	Standardní	
16.	Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní	
17.	Elektroinstalace – 220 i 380 V	4,30 %	Standardní	
18.	Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19.	Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní	
20.	Zdroj teplé vody – el.boiler	1,90 %	Standardní	
21.	Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22.	Kanalizace – kuchyně, koupelna,WC	3,10 %	Standardní	
23.	Vybavení kuchyně – el.sporák	0,50 %	Standardní	
24.	Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, WC	4,10 %	Standardní	
25.	Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní	
26.	Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000

Úprava koeficientu K_4:

1.	Základy	–0,54 × 8,20 %	– 0,0443
7.	Vnitřní omítky	–0,54 × 1,852 × 5,80 % × 50 %	– 0,0290
8.	Fasádní omítky	–0,54 × 1,852 × 2,80 %	– 0,0280
9.	Vnější obklady	–0,54 × 1,852 × 0,50 %	– 0,0050
10.	Vnitřní obklady	–0,54 × 1,852 × 2,30 % × 50 %	– 0,0115
11.	Schody	–0,54 × 1,852 × 1,00 %	– 0,0100
18.	Bleskosvod	–0,54 × 1,852 × 0,60 %	– 0,0060
21.	Instalace plynu	–0,54 × 1,852 × 0,50 %	– 0,0050
26.	Ostatní	–0,54 × 1,852 × 3,40 %	– 0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:			**= 0,8272**

Ocenění:

Základní jednotková cena:		2 290,– Kč/m^3	
Koeficient vybavení stavby K_4:	·	0,8272	
Polohový koeficient K_5:	·	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K_i:	·	2,1690	
Koeficient prodejnosti K_p:	·	0,7640	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 296,01 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 1 172,71 m^3 × 3 296,01 Kč/m^3		=	**3 865 263,89 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 66 roků
Předpokládaná další životnost: 34 roků
Opotřebení: 100 × 66 / (66 + 34) = 66,000 %

Odpočet opotřebení: 3 865 263,89 Kč × 66,000 %	–	2 551 074,17 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**1 314 189,72 Kč**

Rodinný dům č.p.110 – zjištěná cena: **1 314 189,72 Kč**

b) Pozemek č. st.50/1 – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 400,– Kč.
Cena je určena podle písm. i): okresní město.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku
Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %		
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %		
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %		
Úprava celkem:	–	22 %	×	0,780
Koeficient změny cen staveb K_i:			×	2,169
Koeficient prodejnosti K_p: (Rodinné domy, upraven o –30,0 %)			×	0,764

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2] základní	upravená	Cena [Kč]
Zastavěná plocha	st.50/1	293	400,–	517,0202	151 486,92

Pozemek č. st.50/1 – zjištěná cena: **151 486,92 Kč**

Oddíl 2

a) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Na pozemku zahrady jsou stromy ovocné i okrasné, většinou přestárlé a neošetřované.

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 34

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
5 ks	jabloň polokmen	35 r.	1 086,– Kč	–50 %	2 715,– Kč
2 ks	hrušeň vysokokmen	50 r.	140,– Kč		280,– Kč
3 ks	švestka	35 r.	288,– Kč		864,– Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:				=	3 859,– Kč

Okrasné dřeviny – příloha č. 37

Polohový koeficient K_5: 1,0500

Koeficient prodejnosti K_p: 1,0

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
3 ks	smrk pichlavý	40 r.	18 610,– Kč	–50 %	0,75	21 983,07 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:					=	21 983,07 Kč
Součet cen všech typů porostů:					=	**25 842,07 Kč**
Trvalé porosty – zjištěná cena:						**25 842,07 Kč**

b) Pozemek č.10 – § 28

Pozemek tvoří funkční celek s rodinným domem č.p.110 a pozemkem zastavěné plochy.
Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 400,– Kč.
Cena je určena podle písm. i): okresní město.

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %		
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %		
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %		
Úprava celkem:	–	22 %	×	0,780
Koeficient změny cen staveb K_i:			×	2,169
Koeficient prodejnosti K_p: (Rodinné domy, upraven o –30,0 %)			×	0,764
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2] základní	upravená	Cena [Kč]
Zahrada	10	2 058	400,–	206,8081	425 611,07

Pozemek č.10 – zjištěná cena: **425 611,07 Kč**

C. Rekapitulace

Oddíl 1

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p.110	1 314 189,72 Kč
b) Pozemek č. st.50/1	151 486,92 Kč
Oddíl 1 – výsledná cena činí celkem:	**1 465 676,64 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**1 465 680,- Kč**

Oddíl 2

Výsledné ceny:

a) Trvalé porosty	25 842,07 Kč
b) Pozemek č.10	425 611,07 Kč
Oddíl 2 – výsledná cena činí celkem:	**451 453,14 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**451 450,- Kč**

Součet cen nemovitosti

Výsledné ceny:	**1 917 129,78 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**1 917 130,– Kč**

Zjištěná cena: 1 917 130,– Kč

Cena slovy: jedenmiliondevětsetsedmnácttisícjednostotřicet Kč

Cena obvyklá :

Cena je vypočtena s použitím všech koeficientů ovlivňujících prodejnost nemovitosti. V porovnání s dosahovanými kupními cenami v místě a čase je cena vypočtená zároveň cenou obvyklou.

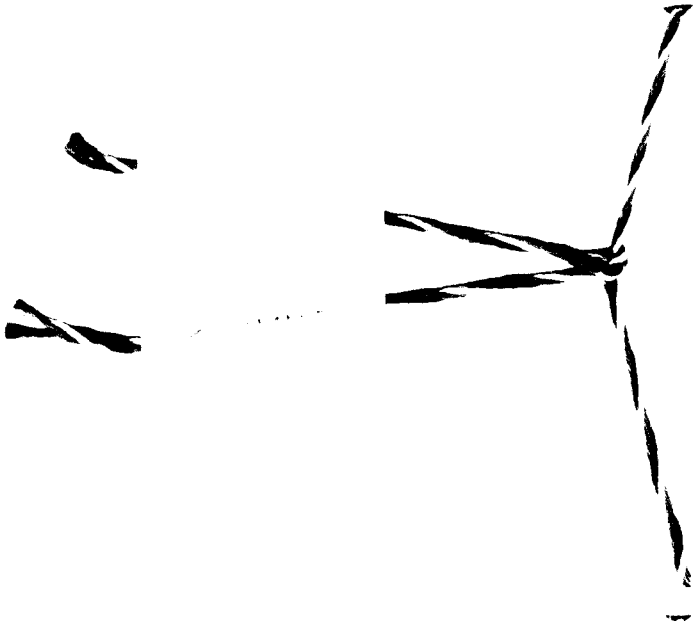
Cena obvyklá - 1 920 000,-Kč (slovy: jeden miliondevětsetdvacettisíc korun českých)

V Proboštově 18. 11. 2011

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady-spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2531/135/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 35/2011 podle připojené likvidace.