

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

číslo 84/12

o ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 194 na p.č.
338/1 vč. p.č. 338/1, p.č. 321/1, 332 a 337/2 a dvojga-
ráže v katastrálním území Skorotice u Ústí nad Labem,
obec **Ú s t í n a d L a b e m**.

Objednavatel posudku: **CZ Dražby a.s.**
Mírové nám. 2097/37
400 01 Ú s t í n a d L a b e m

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

Oceňovací předpis: **Ocenění je provedeno podle vyhlášky**
Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb.,
o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a
o změně některých zákonů, ve znění
pozdějších předpisů, (oceňovací vyhl.),
ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb.
č.364/2010 Sb. a 387/2011 Sb.
s účinností od 1.1.2012.

Oceněno ke dni: **30.zářít 2012**

Posudek vypracoval: **Jiří H o l m a n**
Ořechová 2841/3
400 11 Ú s t í n a d L a b e m

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení
obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem
posudek obsahuje 11 stran.

Ústí nad Labem, 30.zářít 2012

J I Ř Í H O L M A N
Č.Ú. 173 286 IČO 603 934 054
ústeňská realitní kancelář
odborný znalec nemovitostí
Ořechová 3/2841
400 11 ÚSTÍ NAD LABEM

1. N Á L E Z

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 194 situovaný na stp. č. 338/1 vč. p.č. 338/1, p.č. 321/1, 322 a 337/2 a objekt dvojgaráže v katastrálním území Skorotice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem. Trvalé porosty se na parcelách nevyskytují.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Skorotice u Ústí n/L., obec Ústí nad Labem, list vlastnictví č. 4, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Skorotice u Ústí nad Labem.
3. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 30.1.2012 za přítomnosti vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 4 pro k.ú. Skorotice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem zapsaná
Jiřina P i c k o v á
Zahradní 175
403 23 V e l k é B ř e z n o

1.4 Předmětem ocenění jsou

1. Garáž s plochou střechou
2. Rodinný dům s plochou střechou čp. 184
3. Stavební pozemek
4. Zahrada - funkční celek se stavebním pozemkem

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 24 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Oceňovaná dvojgaráž je situovaná na stp. č. 322 s výjezdem do ulice 5.Května.

Garáž je přízemní, nepodsklepená, střecha plochá s mírným spádem. Popis jednotlivých stavebních konstrukcí a vybavení garáže je popsán v části 2.1.4 Vybavení stavby.

Technický stav objektu na hranici životnosti, z objektu byly zcizeny vrata, dveře, okno a rozvody el. instalace.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274

SKP: 46.21.19.9

Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP

Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 6.20×5.55×2.40 = 82.58 m³

2.1.4 Vybavení stavby

Pol. Konstrukce a vybavení

1. Základy
Základové pásy a patky.
2. Obvodové stěny
Zděné, tl. 15-30 cm.
3. Stropy
Prefabrikované desky
4. Krov
Bez krovu.
nevažuje se 0.00000 100%
5. Krytina
Asfaltové pásy.
6. Klempířské konstrukce
Chybí.
7. Úprava povrchů
Vápenné omítky

- 8. Dveře
Chybí.
- 9. Okna
Chybí.
- 10. Vrata
Chybí.
- 11. Podlahy
Betonové
- 12. Elektroinstalace
Chybí

2.1.5 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 18, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	2	B
1. Druh stavby Samostatně stojící	2	0.00
2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
3. Technické vybavení Bez vybavení	1	-0.05
4. Příslušenství - venk. úpravy Bez výrazného vlivu na cenu	3	0.00
5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
6. Stavebně- technický stav Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.65 vynásobena koef. $s=0.8+0.00$ pro stáří 35 let)	4	0.5200
Celkem		-0.05
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		
$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.05) \times 0.5200 = 0.494$		

2.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 24 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ³ obestavěného prostoru = Kč		1.920,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání	x	0.6460
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.000 \times 0.494$		
Index trhu (I_t) a polohy (I_p) byl použit podle stavby, ke které tvoří garáž příslušenství.		
Cena upravená uvedenými koeficienty = Kč		948,48.-
Cena za celý obestavěný prostor	82.58 m ³ = Kč	78.325,48
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	78.325.-

2.2 Rodinný dům čp. 194

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

2.2.1 Popis

Oceňovaný rodinný dům je situován jako dvojdomek na stp. č.338/1 s příchodem k domku přes parcely č. 337/2 a 321/1 z ulice 5.května v katastrálním území Skorotice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem.

Domek je nepodsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Část krovu je plochá, část sedlová s mírným spádem. Dům byl vybudován v roce 1903, průběžně byl upravován do dnešní podoby.

Po převodu na současného vlastníka byla započata rekonstrukce vnitřního vybavení a zařízení, která není dosud ukončena. Popis jednotlivých stavebních konstrukcí, vybavení domku a stav jednotlivých úprav, je popsán v části 2.2.4 Vybavení stavby.

Před 3 lety byly zastaveny veškeré práce a úpravy na rekonstrukci. Z objektu byly zcizeny dosud zabudované konstrukce na př. zárubně, rozvody topení, plynový kotel, podlahy, vnitřní příčky a dveře. Vlivem nefunkční izolace proti zemní vlhkosti je část obvodového zdiva vlhká do výše 1 m.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
SKP: 46.21.11
Typ: B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce: Zděná

2.2.3 Obestavěný prostor

1. NP	$(5.60 \times 4.90 + 14.40 \times 6.60) \times 2.85 - 2.80 \times 2.40 \times 3.05$	=	328.57 m ³
2. NP	$(4.85 \times 4.10 + 14.40 \times 6.60) \times 2.60 - 2.80 \times 2.40 \times 2.85$	=	279.65 m ³
Zastřešení	$(4.85 \times 4.10 + 14.40 \times 6.60 - 2.80 \times 2.40) \times 0.45$	=	49.23 m ³
		celkem =	657.46 m ³

2.2.4 Vybavení stavby

Pol. Konstrukce a vybavení

1. Základy vč. zemních prací
Běžné zakládání s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.

2. Svislé konstrukce
Zdivo v průměrné tl. 45 cm.
3. Stropy
S rovným podhledem dřevné trámové, chybí část podhledu ve 2.NP
4. Zastřešení mimo krytinu
Nízké sedlo a plochá střecha.
5. Krytiny střech
Osinkocementové šablony a živičná svařovaná.
6. Klempířské konstrukce
Chybí,
7. Vnitřní omítky
Vápenné hladké, v části dosud nedokončené
8. Fasádní omítky
Vápenné hladké.
9. Vnější obklady
Chybí
10. Vnitřní obklady
Chybí
11. Schody
Kamenné stupně bez zábradlí.
12. Dveře
Chybí.
13. Okna
Nová plastová
14. Podlahy obytných místností
Jen stropní konstrukce.
15. Podlahy ostatních místností
Chybí.
16. Vytápění
Chybí.
17. Elektroinstalace
Chybí.
18. Bleskosvod
Ano.
19. Rozvod vody
Chybí.
20. Zdroj teplé vody
Chybí.
21. Instalace plynu
Chybí.
22. Kanalizace
Chybí.
23. Vybavení kuchyní
Chybí
24. Vnitřní hygienické vybavení
Chybí
25. Záchod
Chybí.
26. Ostatní
Krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže.
Chybí

2.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka nižší než nabídka	2	-0.05
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		-0.05

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + -0.05 = 0.950$$

2.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci Okrajová území obce	2	-0.03
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Bez vlivu	2	0.00
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Převažující objekty pro bydlení	3	0.00
4. Dopravní spojení Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	2	0.00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti Omezené	2	0.00
6. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti Bez vlivu	3	0.00
8. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.03

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

2.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20a, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený s plochou střechou	2	B
1. Druh stavby Dvojdomek	2	-0.01

2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné a tvárnice	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn méně jak 45 cm	1	-0.02
4. Podlažnost c) Hodnota větší než 2	1	0.00
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda a odkanalizování do veř. kanalizace	3	0.00
6. Způsob vytápění stavby Lokální vytápění el. nebo plynem,	2	-0.04
7. Zákl. příslušenství v RD d) Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	1	-0.10
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Minimálního rozsahu	2	-0.03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Nad 800 m ² celkem	3	0.01
12. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
13. Stavebně- technický stav Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0.03 pro stáří 86 let)	5	0.2400

Celkem -0.19

(posl.položka se do sumy nezapočítává)

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.19) \times 0.2400 = 0.194$$

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m ³ obestavěného prostoru = Kč		3.234,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání	x	0.3090
I = I _t x I _p x I _v = 0.950 x 0.970 x 0.194		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	610.21
Cena za celý obestavěný prostor	657.46 m ³ = Kč	401.189,32
Rodinný dům s plochou střechou	Cena celkem Kč	401.189.-

2.3 Stavební pozemek

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Dle výpisu z kat. nemov. LV č. 4 KÚ pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem, jsou vedeny parcely č. 322 (garáž) a 338/1 (rodinný dům) jako zastavěné plochy a nádvoří.

2.3.3 Výměra stavebního pozemku

P.č. 322	41.00	=	41.00 m ²
P.č. 338/1	123.00	=	123.00 m ²
		celkem =	164.00 m ²

2.3.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) -50%

2.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	800,-
Po započtení -50.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	400,-
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	400,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x	2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	0.8190
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	705,98
Cena za celou výměru 164.00 m ²	= Kč	115.780,39
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	115.780,-

2.4 Zahrada - funkční celek se stavebním pozemkem

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Dtto, jsou vedeny parc. č. 321/1 a 337/2 jako zahrady.

2.4.2 Výměra stavebního pozemku

P.č. 321/1	262.00	=	262.00 m2
P.č. 337/2	411.00	=	411.00 m2
celkem =			673.00 m2

2.4.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce
ve městech dle odst. 1 písm. c), e) (-50% až +200%) -50%

2.4.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m2 stavebního pozemku	= Kč	800,-
Po započtení -50.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	400,-
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	400,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x	2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	0.8190
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	705,98
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	282,39
Cena za celou výměru 673.00 m2	= Kč	190.049,28

Zahrada - funkční celek se stavebním pozemkem
Cena celkem Kč 190.049.-

3. R E K A P I T U L A C E

1. Garáž s plochou střechou	Kč	78.325.-
2. Rodinný dům čp. 194	Kč	401.189.-
3. Stavební pozemek	Kč	115.780.-
4. Zahrada - funkční celek se stavebním pozemkem	Kč	190.049.-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	785.343.-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	785.340.-

Slovy: Sedmsetosmdesátpěttisíctřistačtyřicet Kč

" Cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu t.j. dle vyhl. MF ČR č. 387/2011 Sb., lze považovat za cenu obvyklou v daném čase, v daném místě a za obvyklých obchodních podmínek. Srovnávací metodu nebylo možno pro odhad obvyklé ceny použít, protože se v daném místě a čase neuskutečnil převod podobné nemovitosti technicky srovnatelné s oceňovanou nemovitostí."

4. Z N A L E C K Á D O L O Ž K A

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.10.1980, č.j.SPR 2807/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 84/12.

Ústí nad Labem, 30.září 2012

Jiří Holman
Ořechová 2841/3
400 11 Ústí nad Labem



