

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1995/04

O ceně nemovitostí - domu čp. 418 na parc. č. st. 659 s pozemky parc. č. st 659, 877/2, 877/4, 877/5 včetně všech součástí a příslušenství v katastrálním území a obci Staré Křečany, zaps. na LV č. 537 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Rumburk.

Objednatel posudku:

Mgr. Martin Slavata
soudní exekutor
Staroměstské náměstí 23
293 01 Mladá Boleslav

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účel exekuce prodejem nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., podle stavu ke dni 15.12.2004 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 33
120 00 Praha 2
tel.: 602 216 832
e-mail: krch@wo.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.12.2004

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny nemovitosti pro účel exekuce prodejem nemovitosti. Podle §66, odst. 5, zákona č. 120/2001 Sb., (exekuční řád) oceňuje znalec nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu - §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku.

Vzhledem k průběžné aktualizaci oceňovacího předpisu pro zjišťování cen nemovitostí lze velmi často cenu obvyklou ztotožnit s cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu. Nemovitost bude tedy nejprve oceněna podle oceňovacího předpisu a v závěru posudku bude proveden odhad obvyklé ceny nemovitosti.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Dům pro bydlení

Adresa nemovitosti: 407 61 Staré Křečany 418

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Katastrální území: Staré Křečany

Počet obyvatel: 1 207

Základní cena stavebního pozemku: 36,53 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.12.2004 za přítomnosti zpracovatele posudku a spoluvlastníka nemovitosti, Ivy Grundzové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení o ustanovení znalce, kopie dokladu je v příloze posudku
- výpis z katastru nemovitostí, kopie dokladu je v příloze posudku
- kopie katastrální mapy, kopie dokladu je v příloze posudku
- šetření zpracovatele posudku na stavebním úřadu v Rumburku a na Obecním úřadu ve Starých Křečanech
- místní šetření provedené dne 15.12.2004 podepsaným znalcem

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je dům čp. 418 s pozemky v obci Staré Křečany. Jedná se o stavbu, která naplňuje definici rodinného, vznikla přibližně na počátku 20. století jako objekt pro bydlení s provozovnou, je možné, že s hostincem.

Masivní zděná stavba obsahuje dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepena a zastřešena sedlovou střechou s polovalbami a s vikýři s břidlicovou krytinou.

Stavba se nalézá při hlavní komunikaci, nedaleko od centra obce. Pozemky tvoří, severně mírně se svažující parcelu nepravidelného tvaru blízkého lichoběžníku. Je zavedena elektřina, voda snad ze

studny, odpadní vody do žumpy.

Na příslušném stavebním úřadu není vedena složka k tomuto domu. Na obecním úřadu byly ve složce k tomuto čp. zjištěny doklady, které nedokládají přímo stáří stavby, kromě dokladů o nakládání s byty v domě z období posledních desetiletí minulého století jsou ve složce založeny kupní smlouva z roku 1992, podle které koupili stávající vlastníci nemovitost od obce za cenu 318 tis. Kč, z roku 1993 pochází nabídka vlastníků obci ke zpětnému odkoupení nemovitosti za cenu 800 tis. Kč, kterou obec nepřijímá. Dále je ve složce založena dražební vyhláška, podle které měla být nemovitost dne 5.5.2000 dražena u okresního soudu v Děčíně s vyvolávací cenou 631.998,- Kč. Podle sdělení starosty obce, pana Jiřího Krále, nedošlo tehdy k vydražení nemovitosti z důvodu nezájmu dražebníků.

Výzvu k umožnění místního šetření s žádostí o poskytnutí informací, které by mohly mít vliv na cenu nemovitosti, adresovanou spoluvlastníku nemovitosti, panu Jaroslavu Grundzovi, vrátila pošta zpět jako nedoručenou. Při místním šetření byla přítomna spoluvlastnice nemovitosti, paní Iva Grunzová, ta však kromě umožnění vstupu do objektu neposkytla zpracovateli posudku žádné další informace.



Pohled jihozápadní



Pohled severozápadní



Pohled severní

6. Obsah posudku

Cena podle oceňovacího předpisu

- a) Hlavní stavby**
 - a₁) Dům čp. 418
- b) Pozemky**
 - b₁) Pozemek

Odhad obvyklé ceny

- a) Dům čp. 418 s pozemky a se součástmi a s příslušenstvím**

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 418 - § 5

Masivní zděná stavba obsahuje dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepena a zastřešena sedlovou střechou s polovalbami a s vikýři s břidlicovou krytinou. Žlaby a svody z pozinkovaného plechu, omítka břizolitová. Okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné.

Ve sklepě jsou skladové prostory nevyužívané, v prvním nadzemním podlaží je v západní části půdorysu byt, ve východní části neudržované prostory, které jsou užívány jako sklad dřeva na topení. Ve druhém podlaží je jeden byt. Prostor půdy je dvouúrovňový, v nižší úrovni jsou provedeny úpravy připomínající podkroví, není však zateplen střešní plášť a proto se jedná jen o upravený půdní prostor. Stavba vznikla nejspíš v prvních desetiletích 20. století. Obvyklá údržba je zanedbávána, přesto, zejména prvky dlouhodobé životnosti stavby, díky svému masivnímu provedení odolávají opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ D

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažimi

Dům: neřadový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Obestavěný prostor:

$$\text{spodní stavba: } 10,00 \cdot 10,00 \cdot 2,90 + 5,80 \cdot 3,70 \cdot 1,90 = 330,77 \text{ m}^3$$

$$\text{vrchní stavba: } 17,60 \cdot 10,00 \cdot 5,75 + 6,00 \cdot 2,80 \cdot 5,75 + 5,80 \cdot 3,70 \cdot 2,95 = 1\,171,91 \text{ m}^3$$

$$\text{vrchní stavba: } 17,60 \cdot 10,00 \cdot 5,00/2 + 6,00 \cdot 2,80 \cdot 3,00/2 = 465,20 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 1\,967,88 \text{ m}^3$$

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:	P	4,30	100,00	0,46	1,98

2. Zdivo:	S	24,30	100,00	1,00	24,30
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Střecha:	N	4,20	100,00	1,54	6,47
5. Krytina:	N	3,00	100,00	1,54	4,62
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,00	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	P	2,40	100,00	0,46	1,10
11. Schody:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
12. Dveře:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
16. Vytápění:	P	4,20	100,00	0,46	1,93
17. Elektroinstalace:	P	4,00	100,00	0,46	1,84
18. Bleskosvod:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
19. Rozvod vody:	P	2,80	100,00	0,46	1,29
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,00	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	P	5,00	100,00	0,46	2,30
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					87,46
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8746

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 900,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8746
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,7750
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	0,8740
Základní cena upravená	=	2 191,25 Kč/m ³
Plná cena: 1 967,88 m ³ * 2 191,25 Kč/m ³	=	4 312 117,05 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 75,000 %	-	3 234 087,79 Kč
Dům čp. 418 - zjištěná cena	≡	1 078 029,26 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek - § 27 - § 31

Pozemky parc. č. 877/2 a 877/4 vedené v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost jsou ve skutečnosti užívány spolu s domem jako zahrada a proto jsou takto oceněny.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st. 659	534,00	36,53	19 507,02
Součet				19 507,02
Úprava ceny – příloha č. 18 - tabulka 1:				
Není možnost připojení na vodovod:			-5 %	
Není možnost připojení na kanalizaci:			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	2 340,84
Mezisoučet				17 166,18
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	0,8740
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,7750
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				26 630,75

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 7.

Základní cena = 36,53 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	877/5	50,00	36,53	1 826,50
trvalý travní porost	877/2	2 345,00	36,53	85 662,85
trvalý travní porost	877/4	116,00	36,53	4 237,48
Součet				91 726,83
Úprava ceny - příloha č. 18 - tabulka 1:				
Není možnost připojení na vodovod:			-5 %	
Není možnost připojení na kanalizaci:			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	11 007,22
Mezisoučet				80 719,61
Úprava ceny dle § 28 odst. 7:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	0,8740
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,7750
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 7 - celkem				50 089,75

Pozemek - zjištěná cena

≡ 76 720,50 Kč

Odhad obvyklé ceny

a) Dům čp. 418 s pozemky a se součástmi a s příslušenstvím

Obvyklá cena je definována v §2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku). Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Z této definice vyplývá, že nejsprávnějším způsobem, jak stanovit výši obvyklé ceny nemovitosti, je použití tzv. porovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenou porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány.

Ve skutečnosti není k dispozici systémová databáze nedávno prodaných nemovitostí, která by navíc obsahovala údaje, jež by umožňovaly posoudit, zda některá z nemovitostí je skutečně porovnatelná s oceňovanou nemovitostí. Náhradním řešením je použití informací o nemovitostech nabízených k prodeji, případně informace získané od obchodníků s nemovitostmi.

Z regionální nabídky nemovitostí jsem zjistil, že ve Starých Křečanech jsou na prodej rodinné domy menší, než je oceňovaná stavba za cenu od 670 tis. Kč do 1.022 tis. Kč. Nemovitosti porovnatelné velikosti a v podobném stavu (před rekonstrukcí) jsou v této oblasti (okres Děčín, porovnatelné obce) nabízeny v cenovém rozpětí 1,0 až 1,5 mil. Kč. S ohledem na to, že se jedná o nabídky ke koupi, vycházím z předpokladu, že v případě prodeje jsou kupní ceny o něco nižší než ceny nabídkové a to na úrovni cca 80% nabídkové ceny. Lze tedy předpokládat, že toto cenové rozpětí nabídkových cen se redukuje na rozpětí 0,8 mil až 1,2 mil Kč předpokládaných cen kupních. Průměrná předpokládaná kupní cena činí potom 1,0 mil. Kč. O takové ceně se domnívám, že by mohla být obvyklou cenou oceňované nemovitosti.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena podle oceňovacího předpisu

a) Dům čp. 418	=	1 078 029,26 Kč
b) Pozemek	=	76 720,50 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 154 749,76 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí 1 154 750,- Kč

slovy: jedenmilionjednostopadesátčtyřitisícsešmsetpadesát Kč

Odhad obvyklé ceny

a) Dům čp. 418 s pozemky a se součástmi a s příslušenstvím 1 000 000,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení 1 000 000,- Kč

slovy: jedenmilion Kč

V Praze, 20.12.2004

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 33
120 00 Praha 2
tel.: 602 216 832
e-mail: krch@wo.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 12.6.1989 čj. Spr. 366/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1995/04 znaleckého deníku.