

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 73/21073/2020

O ceně ideální 1/2 nemovitosti - rekreační chalupy č. 31 spolu s pozemky st.p.č. 32, p.p.č. 63/4 a p.p.č. 70/5, vše k. ú. Načetín u Kalku, obec Kalek, okres Chomutov



Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Brno - město,
JUDr. Karel Urban
Minská 54
616 00 B r n o

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro
účely exekuce - obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 30.12.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 31.12.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně ideální 1/2 nemovitosti - rekreační chalupy č. 31 spolu s pozemky st.p.č. 32, p.p.č. 63/4 a p.p.č. 70/5, vše k. ú. Načetín u Kalku, obec Kalek, okres Chomutov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chalupa č. 31 spolu s pozemky st.p.č. 32, p.p.č. 63/4 a p.p.č. 70/5
Adresa předmětu ocenění: Načetín u Kalku 31
431 32 Kalek
LV: 30
Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Kalek
Katastrální území: Načetín u Kalku
Počet obyvatel: 242
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **856,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{115,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.12.2020 za přítomnosti spolumajitele domu p. Josefa Klímy a znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana č.j.: 97 EX 5662/14 ze dne 14.12.2020 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 30 pro k. ú. Načetín u Kalku obec Kalek vyhotovený objednatelem s datem 8.12.2020 týkající se předmětné nemovitosti (dům)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Načetín u Kalku obec Kalek vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 30.12.2020 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo znalcem odhadováno na základě jeho zkušeností
- údaje o stáří ostatních součástí nemovitosti a o provedených rekonstrukčních a modernizačních pracích na nemovitosti, poskytnuté spolumajitelem nemovitosti p. Josefem Klímou na místě odhadu
- 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 objekt domu s přísl., který je využit pouze k rekreačním účelům, takto je také dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě ulice bez názvu, u hlavní komunikace, procházející osadou Načetín u Kalku, v její zastavěné části.

Od ulice je oddělena krajnicí komunikace a zeleným pásem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rekreační chalupa č. 36.

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti pouze pozemky

st.p.č. 32, zastavěná plocha, o výměře 245 m²

p.p.č. 63/4, trvalý travní porost, o výměře 116 m²

p.p.č. 70/5, trvalý travní porost, o výměře 509 m²,

vše k. ú. Načetín u Kalku, obec Kalek, okres Chomutov.

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Příslušenství domu tvoří přípojka elektro a vodovodu, a dále žumpa. Jiné součásti nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byli znalcem vyzváni oba spolumajitelé nemovitosti, pan Josef Klíma byl na místě a prohlídku oceňované nemovitosti mi řádně umožnil.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2019
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2019

9. Obsah znaleckého posudku

1. rekreační chalupa č. 31

2. pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný	V	0,00

vlastník), nebo stavba stejného vlastníka		
3. Změny s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Specifická a žádaná lokalita	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,881}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Bez vlivů	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,207}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,063}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,642$

1. rekreační chalupa č. 31

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, ve které je umístěna pouze půda.

Objekt je klasicky zděný z převážně smíšeného zdiva, stropy jsou rovné, dřevěné trámové opatřené zaomítnutým podhledem, střešní krytina je z živичného šindele, klempířské konstrukce jsou zničené, hromosvody nejsou.

Objekt je využit pouze k rekreačním účelům, je zde situována 1 bytová jednotka 3 + 1 s příslušenstvím, jeho popis a ocenění proto uvažují dle § 35 vyhl.

Na základě použitého konstrukčního systému objektu, použitého materiálu a stavu prvků dlouhodobé životnosti objektu uvažují s rokem výstavby objektu 1870. Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky objektu (tvary stropů, tloušťky zdiva apod.).

Stáří objektu tedy uvažují $2020 - 1870 = 150$ let.

Technický stav objektu jako celku lze prohlásit jako velmi špatný. Prvky dlouhodobé životnosti, zvláště ty dřevěné, jsou na hranici či spíše za hranicí životnosti, technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí lze označit také za velmi špatný, špatný je stav oken, dveří, podlah, rozvody elektro, vodovodu a kanalizace jsou na hranici funkčnosti. Dalším nedostatkem se znalci jeví vlhkost zdiva. Střešní krytinou do domu teče, zničené jsou omítky, klempířina apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 751,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $16,65 * 7,35 = 122,38 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	122,38 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(16,65 * 7,35) * (3,00)$	=	367,13 m ³
Střecha:	$(16,65 * 7,35) * (3,50/2)$	=	214,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>581,29 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,38 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	122,38 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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02

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	I	0,00
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: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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: významně zvyšující cenu	V	0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,206}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,207}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,751,- \text{ Kč/m}^3 * 0,206 = 360,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 581,29 \text{ m}^3 * 360,71 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 1,207 = 344\,189,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 344 189,- Kč

2. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,207}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,207 = 1,642$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	115,-	1,642		188,83	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	32	245	188,83	46 263,35
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	63/4	116	188,83	21 904,28
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	70/5	509	188,83	96 114,47
Stavební pozemky - celkem			870		164 282,10
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	164 282,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	164 282,- Kč

C. REKAPITULACE

1. rekreační chalupa č. 31	344 189,- Kč
2. pozemky	164 282,- Kč

Výsledná cena - celkem: **508 471,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **508 470,- Kč**

slovy: Pětsetosmtisícčtyřístasedmdesát Kč

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu vyšší než nabídka. Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době v průměru převáděny na úrovní cen, odpovídajících jejich administrativní ceně.

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo exekutorské, několik exekučních příkazů k prodeji nemovitosti, a dále zahájení exekuce.

Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při prodeji 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.

Nemovitost není pronajata, nájemní smlouvy nebyly zjištěny, nemovitost užívá pan Josef Klíma.

Příslušenství obj. č.e. 31 tvoří žumpa, přípojka vodovodu a přípojka elektro.

Na nemovitosti nevážnou dle mých zjištění žádná věcná břemena, výměnky či nájemní, pachtovní či předkupní práva.

Rekapitulace obvyklých cen:

Obvyklá současná cena

**Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí dle LV č. 30 - rekreační chalupy č. 31 spolu s pozemky st.p.č. 32, p.p.č. 63/4 a p.p.č. 70/5, vše k. ú. Načetín u Kalku, obec Kalek, okres Chomutov
ve výši 500 000.- Kč.**

**Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu ideální 1/2 oceňovaných nemovitostí dle LV č. 30 - rekreační chalupy č. 31 spolu s pozemky st.p.č. 32, p.p.č. 63/4 a p.p.č. 70/5, vše k. ú. Načetín u Kalku, obec Kalek, okres Chomutov
ve výši 250 000.- Kč.**

V Bílině 31.12.2020

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15.

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. 73/21073/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 73/21073/2020.

Fotodokumentace



Fotodokumentace

