

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 20/21120/2021

O ceně nemovitosti - domu čp. 36 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 575, vše k. ú. a obec
Keblice, okres Litoměřice

Zadavatel 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF
ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 16.03.2021 znalecký
posudek vypracoval:**

Ing. Jan Dvořák

Síbova 286/8

418 01 Bílina

Telefon: 604734409

e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních. Vyhotovení číslo:

V Bílině 29.03.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 36 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 575, vše k. ú. a obec Keblice, okres Litoměřice.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Dům čp. 36 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 575
Adresa předmětu ocenění: čp. 36
410 02 Keblice
LV: 642
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Keblice
Katastrální území: Keblice
Počet obyvatel: 363

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 142,00 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{294,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.3.2021 za přítomnosti znalce osobně.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana č.j.: 97 EX 681/20 ze dne 16.12.2020 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 642 pro k. ú. a obec Keblice vyhotovený objednatelem s datem 26.11.2020 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Keblice vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 16.3.2021 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 nebylo možno zjistit

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

5. 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2019
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2020

C. NÁLEZ

1. 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 obytným účelům, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji.

2. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě ulice bez názvu, u komunikace, procházející obcí Keblice, v její zastavěné části.

Od ulice je oddělena krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 36.

Kromě níže uvedených staveb je další součástí nemovitosti pouze pozemek
st.p.č. 42, zastavěná plocha, o výměře 575 m²,

vše k. ú. a obec Keblice, okres Litoměřice.

Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Příslušenství domu tvoří kolny, oplocení s vraty, a dále přípojky inž. sítí.

Jiné součásti nemovitost nemá (nebyly znalcem zjištěny).

Pro provedení odhadu byl znalcem písemně vyzván majitel nemovitosti pan Luboš Huja, ten si doporučenou zásilku nepřevzal, na místě odhadu nebyl a tedy mi prohlídku oceňované nemovitosti neumožnil. Nemovitost jsem si prohlédl zvenku, a dále jsem provedl výslech majitelky sousední nemovitosti.

3. Obsah znaleckého posudku

1. dům čp. 36
2. kolny
3. pozemky

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,113}$$

1. dům čp. 36

Jde o přízemní, nepodsklepený (sklep nebyl zjištěn) objekt, se sedlovou střechou, ve které je zřejmě umístěna pouze půda.

Objekt je klasicky zděný z převážně smíšeného zdiva, stropy jsou rovné, dřevěné trámové opatřené zaomítnutým podhledem, střešní krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou tvořeny okapy a svody, hromosvody nejsou.

Objekt je využit pouze k obytným účelům, je zde zřejmě situována 1 bytová jednotka 2 + 1 příp. 3 + 1, objekt tedy odpovídá svým stavebním uspořádáním požadavkům na rodinné bydlení.

Objekt lze tedy charakterizovat jako rodinný dům, zděný, jeho popis a ocenění proto uvažují dle § 35 vyhl.

Na základě použitého konstrukčního systému objektu, použitého materiálu a stavu uvažují s rokem výstavby objektu cca 1891. Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky objektu.

Stáří objektu tedy uvažují 2021 - 1891 = 130 let.

Technický stav objektu jako celku lze prohlásit jako špatný. Dle ústního sdělení majitelky sousední nemovitosti je objekt domu po několik (po úmrtí p. Hujové st., tj. cca 7 let) neudržován a chátrá. Údržba údajně nebyla po několik let prováděna. Nedostatkem se znalci jeví vlhkost zdiva. Špatné jsou též vnější omítky. Tak jak vypadá objekt zvenku vypadá zřejmě i zevnitř.

Vybavení domu uvažují kamna na TP, pokud tam vůbec je, tak jednoduchá koupelna a WC, linka, sporák, vše v základu a na hranici funkčnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	130 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 488,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $6,00 \cdot 13,00 + 3,40 \cdot 6,80 + 1,20 \cdot 2,70 + 2,00 \cdot 1,30 = 106,96 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	106,96 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP: $(6,00 \cdot 13,00 + 3,40 \cdot 6,80 + 1,20 \cdot 2,70 + 2,00 \cdot 1,30) \cdot (3,00) = 320,88 \text{ m}^3$

Střecha: $(6,00 \cdot 13,00) \cdot (3,00/2) + (3,40 \cdot 6,80) \cdot (2,80/2) = 149,37 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: $= 470,25 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 106,96 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 106,96 m²

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: 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: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 130 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 130 = 0,350$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

Index vybavení $I_V = (1 + \sum V_i) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = 0,332$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,488,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 494,02 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 470,25 \text{ m}^3 * 494,02 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,050 = 258\,564,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **258 564,- Kč**

2. kolny

Jde o několik přízemních, nepodsklepených objektů se sedlovou či pultovou střechou, vystavěných za domem ve dvoře.

Objekty je zděné z klasického zdiva, jsou jednoduché konstrukce.

Objekty jsou využity jako kolny, sklady, provizorní garážové stání apod.

Stáří objektů uvažují cca 100 let. Technický stav objektů uvažují špatný, jako u domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	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 klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	41,00+22,00+8,00+40,00 =	111,00
		2,10 m
		111,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	41,00*4,30+22,00*2,80+8,00*2,30+40,00*2,90 =
		372,30
	Obestavěný prostor - celkem:	372,30 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,21
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8421

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8421
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 924,-
Plná cena: 372,30 m ³ * 1 924,- Kč/m ³	=	716 305,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	107 446,- Kč
Koeficient pp	*	1,113
Cena stavby CS	=	119 587,40 Kč
Kolny - zjištěná cena	=	119 587,40 Kč

3. pozemky

Pozemek je využit jako zastavěná plocha pod stavbou domu, jako dvůr a malou zahradu. Příjezd k nemovitosti je po obecních/státních pozemcích/komunikacích.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,060**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,050 = 1,113$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	294,-	1,113		327,22	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	42	575	327,22	188 151,50
Stavební pozemek - celkem			575		188 151,50

Pozemky - zjištěná cena celkem = **188 151,50 Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

1. dům čp. 36	258 564,- Kč
2. kolny	119 587,- Kč
3. pozemky	188 152,- Kč

Výsledná cena - celkem: **566 303,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **566 300,- Kč**

slovy: Pětsetšedesátšesttisíctřista Kč

F. ZÁVĚR

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 úroveň cen, odpovídajících jejich administrativní ceně.

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, exekuční příkaz 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. Věcné břemeno užívání pro fyzickou osobu není aktivní.

Příslušenství domu čp. 36 tvoří kolny, oplocení s vraty, a dále přípojky inž. sítí. Užitná plocha domu je cca 80 m².

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

Rekapitulace obvyklých cen:

Obvyklá současná cena

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 úroveň cen, odpovídajících jejich administrativní ceně.

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, exekuční příkaz 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. Věcné břemeno užívání pro fyzickou osobu není aktivní.

Příslušenství domu čp. 36 tvoří kolny, oplocení s vraty, a dále přípojky inž. sítí. Užitná plocha domu je cca 80 m².

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

Výpočet porovnávací hodnoty

Jde o nabídky RK na serveru sReality v okolních lokalitách. Nabídky jsou redukovány koeficientem, vyjadřujícím

skutečnost, že jde pouze o nabídky (skutečnost bývá přiměřeně nižší), dále je zde zohledněná skutečnost umístění v rámci regionu, a dále vybavení a technický stav.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Roudnická, Budyně nad Ohří - Nížebohy	283,00	859	7 + 1	2 183 000	7 714	0,99	7 637
Prodej rodinného domu 283 m2, pozemek 859 m2, Řadový RD v ulici Roudnická v Nížebohách o dispozici 7+1. Dům se nachází při hlavní průjezdní silnici obcí. Uliční čáru tvoří delší strana domu a stodoly. Jde o přízemní dům s uzavřeným dvorkem a zahradou o velikosti 859 m2. Dům je částečně podsklepený (sklep 43 m2). V Nemovitost je určena k rekonstrukci. Je tedy nutno počítat s rekonstrukcemi pro využití dle současných standardů bydlení. Topení bylo zajišťováno kamny na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, přípojku elektrické energie a plynu. Hodnocení: Lokalita - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší stav - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka sReality - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - obdobná 1; Provedení a vybavení - lepší vybavení 1,05; Celkový stav - lepší stav 1,1; Vliv pozemku - menší pozemek 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka sReality 0,9;							
Masarykova, Třebenice	218,00	105	4 + 1	2 299 000	10 546	0,73	7 699
Prodej rodinného domu 218 m2, pozemek 105 m2, RD na Masarykově ulici, pár kroků od Havlíčkova a Paříkova náměstí a místní zastávky autobusu byl postaven v roce 1828, dnes je dům určen ke kompletní rekonstrukci. Jeho stáří a více, než metr široké zdi jsou důkazem toho, že se zde začaly odehrávat nejrůznější příběhy rodin a jejich blízkých už před téměř dvěma sty lety. Hodnocení: Lokalita - horší lokalita - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - horší stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka sReality - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K_c: Lokalita - horší lokalita 0,9; Provedení a vybavení - horší vybavení 0,9; Celkový stav - horší stav 0,95; Vliv pozemku - větší pozemek 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka sReality 0,9;							
Variační koeficient před úpravami:			15,51 %	Variační koeficient po úpravách:			0,40 %
Užitná plocha				80,00 m ²			
Minimální jednotková cena:				7 637 Kč/m ²		Minimální cena: 610 960 Kč	
Průměrná jednotková cena:				7 668 Kč/m ²		Průměrná cena: 613 440 Kč	
Maximální jednotková cena:				7 699 Kč/m ²		Maximální cena: 615 920 Kč	
Stanovená jednotková cena:				7 700 Kč/m ²		Porovnávací hodnota: 616 000 Kč	

Rekapitulace obvyklých cen:

Obvyklá současná cena

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 smluvní, zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, exekuční příkaz 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. Věcné břemeno užívání pro fyzickou osobu není aktivní.

Příslušenství domu čp. 36 tvoří kolny, oplocení s vraty, a dále přípojky inž. sítí. Užitná plocha domu je cca 80 m².

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

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti vycházím z obvyklých cen okolních staveb obdobného typu a stavu a zasítování. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí vč. příslušenství dle LV č. 642 - domu čp. 36 spolu s příslušenstvím a pozemkem st.p.č. 575, vše k. ú. a obec Keblice, okres Litoměřice ve výši

ve výši 600 000.- Kč.

H. 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 číslem 20/21120/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20/21120/2021.

V Bílině 29.03.2021

Ing. Jan Dvořák

Síbova 286/8

418 01 Bílina

Telefon: 604734409

e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.

Fotodokumentace



Fotodokumentace

