

ZNALECKÝ POSUDEK.

č.6910/080/10

O ceně rodinného domu čp.308 se stavební parcelou č.290/2 v katastrálním území a obci Česká Kamenice, okres Děčín.



Objednatel :
REAL CAPITAL, s.r.o.
Fr.Halase čp.1200
434 01 Most

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

Zhotovitel :
Miluše Doležalová – oceňování nemovitostí, Moskevská 1/14, 434 51 Most

Datum, k němuž je majetek oceněn : 14.4.2010

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 9
Počet stran příloh : 4

OBSAH

1.Nález :

- 1.1 Podklady pro ocenění
- 1.2 Místopis nemovitosti
 - 1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti
 - 1.2.2 Specifické podmínky
- 1.3 Obsah ocenění
- 1.4 Způsob využívání nemovitosti
- 1.5 Vlastnictví
- 1.6 Popis oceňovaných objektů
 - 1.6.1 Rodinný dům čp.308
 - 1.6.2 Pozemek

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty stavby
 - A.2 Stanovení věcné hodnoty pozemků
 - A.3 Rekapitulace věcné hodnoty
- B. Výnosová hodnota
 - B.1 Hrubý výnos nemovitosti
 - B.2 Výnosová cena
- C. Srovnávací hodnota
 - C.1 Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě
 - C.2 Rekapitulace srovnávací hodnoty
- D. Obvyklá cena
 - D.1 Obecně ke stanovení obvyklé ceny
 - D.2 Závěr
 - D.3 Znalecká doložka

3. Přílohy :

- 3.1 Výpis z katastru nemovitostí
- 3.2 Kopie katastrální mapy
- 3.3 Geometrický plán
- 3.4 Fotodokumentace
- 3.5 Lokalita – mapa oblasti

NÁLEZ

Tento znalecký posudek je předáván objednateli za účelem návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

Jedná se o návrh tržní hodnoty rodinného domu čp.308 se stavební parcelou č.290/2 (dle geometrického plánu č.918-238/2009 ze dne 2.11.2009) v katastrálním území a obci Česká Kamenice, okres Děčín, dle LV č.3.

Návrh obvyklé ceny je vždy **odhadem** finanční částky a je definován v souladu s ustanovením zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) jako „**cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém 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**“.

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 1.3.2010, list vlastnictví č.3 pro k.ú. a obec Česká Kamenice
- kopie katastrální mapy k.ú. Česká Kamenice, mapový list DĚČÍN 2-2/11 ze dne 1.3.2010
- geometrický plán pro rozdělení pozemku a vyznačení budovy, číslo plánu 918-238/2009 ze dne 2.11.2009, včetně výkazu výměr
- projektová dokumentace stavby „Stávající stav domu čp.308 Nerudova ul. Česká Kamenice“ z května 2000
- stavebně-statický průzkum stavby domu čp.308 z listopadu 1999
- výzva ke zjednání nápravy – údržbě stavby ze dne 28.4.2009, čj.SÚ-4996/09-1034/2009-VD MěÚ Česká Kamenice – stavební úřad
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 14.4.2010
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2010
- Znalecký standard pro zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, vydaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem pro racionalizaci ve stavebnictví, a.s. Praha, cenová úroveň 2010
- Cenové zprávy ÚRS Praha, a.s. 2010
- Metodické pokyny České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Místopis nemovitosti

Bližší údaje o nemovitosti

Nemovitost čp.308 je tvořena hlavním objektem – rodinným domem čp.308, který je umístěn na stavební parcele č.290/2 k.ú. Česká Kamenice a stavební parcelou č.290/2 k.ú. Česká Kamenice. Budova s uvedeným pozemkem je umístěna v souvislé zástavbě Nerudovy ulice, která je součástí širšího centra města. Ulice je velmi úzká, silně frekventovaná, parkovací možnosti ve blízkosti domu jsou velmi omezené. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy, v bezprostřední blízkosti je Ústav sociální péče, kostelík a hřbitov. V docházkové vzdálenosti jsou obchody a služby, v místě jsou k dispozici inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn).

Specifické podmínky lokality

Město Česká Kamenice má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 5500 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je na dobré úrovni – v místě je městský úřad včetně úřadu stavebního, pošta, základní a střední škola, zdravotnické obvody včetně polikliniky, úřadovna policie státní i městské. K dispozici je široká síť obchodů a řada objektů služeb. V obci je k dispozici vodovod, kanalizace, plyn a rozvod elektřiny. Ve městě je autobusová i vlaková stanice, dopravní spojení s okresním městem Děčín velmi dobré, počet spojů je příznivý. V místě je poměrně dobré životní prostředí, v okolí jsou zajímavé přírodní lokality.

Obsah ocenění

Budova čp.308
Pozemek

Způsob užívání

Dům čp.308 byl původně určen pro bydlení, v přízemí byly pravděpodobně nebytové prostory (provozovna služeb nebo prodejna). Přibližně od roku 1950 byl dům součástí ústavu sociální péče a sloužil jako ubytovna, v pozdější době jako dílny a sklady ústavu. S ohledem na mimořádně špatný technický stav budovy je užívání od roku 1999 postupně omezováno, poslední cca 2-3 roky není budova užívána prakticky vůbec.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (rodinný dům čp.308 a stavební parcela č.290 k.ú. Česká Kamenice) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČO 70892156), správa nemovitosti byla svěřena příspěvkové organizaci Ústav sociální péče Česká Kamenice (IČO 47274557). Část „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je bez zápisu – vlastnické právo není omezeno. Příjezdová komunikace je umístěna na pozemkové parcele č.2485/1, která je ve vlastnictví města Česká Kamenice. Geometrickým plánem byla stavební parcela č.290 rozdělena, předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku je dle znění objednávky oddělená část pozemku – nově vzniklá stavební parcela č.290/2 o výměře 250 m².

Popis jednotlivých oceňovaných objektů

Rodinný dům čp.308

Nemovitost čp.308 je zapsána v katastru nemovitostí jako rodinný dům. Ocenění je provedeno v souladu se zápisem – stavba nebyla v minulosti rekonstruována.

Dům čp.308 je proveden jako koncový v řadové zástavbě po levé straně Nerudovy ulice (při cestě směrem od centra města). Dům má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu umožňující využití podkroví. Přední část objektu tvoří původní stavba – podélný dvojtrakt ke kterému byla v pozdější době přistavěna dvorní část – podélný trojtrakt. Střecha přední části má mansardový tvar, na dvorním objektu je střecha pultová. Svislé nosné i nenosné konstrukce nejsou jednotného charakteru. Přízemí domu je převážně zděné ze smíšených materiálů, patro a půdní prostor jsou hrázděné. Stropy jsou převážně rovné s viditelnými trámy nebo s omítanými podhledy, v malé části zastavěné plochy přízemí klenby. Střešní krytina na přední části domu z osinkocementových šablon na plném bednění, na dvorním objektu plechové šablony. Okna převážně dřevěná dvojitá rámová (dovnitř a ven otvíravá), v menším rozsahu novější okna zdvojená, dveře vstupní plné, vnitřní rámové náplňové. Podlahy v přízemí z betonu a cementových dlaždic, v I.patře převážně prkna, schodiště dřevěná bez podstupnic. V objektu je proveden rozvod světelné elektroinstalace a studené vody, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu, lokální vytápění obyčejnými kamny na tuhá paliva osazeno jen v dílně v přízemí.

V dispozici domu jsou v přízemí prostory dílny a skladů, v I.patře původní obytné místnosti, v podkrovním prostoru je jen půda.

Stáří domu nebylo dokladově zjištěno, podle dostupných podkladů lze odhadovat na cca 120-150 let. Stavebně-technický stav je mimořádně špatný – podle provedeného stavebně statického průzkumu je stav nosných konstrukcí, základů, stropů a konstrukce krovu na hranici únosnosti (stupeň narušení konstrukcí označen jako velmi vážný, těžký až havarijní).

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ

Věcná hodnota

Věcná hodnota nemovitosti je zjištěna jako reprodukční hodnota stavby, tj. stanovením nákladů na pořízení stejné nebo porovnatelné stavby v místě a čase ocenění, snížené o přiměřené opotřebení.

Stanovení věcné hodnoty domu čp.308

Obestavěný prostor:	1 075 m ³
Zastavěná plocha:	148 m ²
Podlahová plocha :	255 m ²

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 5 368 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Hodnota po mat. charakteristice: 7 076 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Koefficient úpravy základní hodnoty : 0,5888

Výchozí hodnota jednotková : 4 166 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výchozí hodnota celková : 4 478 450 Kč

Reprodukční cena celková : **4 478 000 Kč**

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení : analytické
 Stáří původních konstrukcí: Cca 150 let

Míra opotřebení : 86,89 %
 Věcná hodnota jednotková : 546 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výpočet : 546 * 1 075 = 586 950

Věcná hodnota : **587 000 Kč**

Stanovení věcné hodnoty pozemku

Pozemek – stavební parcela č.290/2 (dle geometrického plánu) je prakticky zastavěn domem čp.308, nezastavěná část tvoří malý uzavřený dvůr za domem. Lokalita je poměrně atraktivní, pozemky blízké centru města jsou prodávány za ceny kolem 1500-1600 korun za 1 m². Konfigurace terénu, obtížná přístupnost, malá výměra pozemku a velmi špatné parkovací možnosti v blízkosti domu atraktivitu snižují. Nejbližší zástavbu tvoří budovy pro bydlení a objekty občanské vybavenosti – ústav sociální péče, kostelík, hřbitov. Cena stavební parcely je přesto vysoká, odhaduji na 1500 korun za 1 m².

Plocha pozemku (podle GP): **250 m²**

Celková hodnota : **375 000 Kč**

Pozemek v k.ú. Česká Kamenice - celkem :

Jednotková cena :	1 500 Kč/m ²
Celková hodnota :	375 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby, snižená o přiměřené opotřebení. Pro stanovení reprodukční hodnoty byla zvolena metoda ukazatelová na základě průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů, vydávaných Ústavem racionalizace stavebnictví, a.s. Praha. Hodnota příslušenství (venkovních úprav a podmiňujících investic) je stanovena v souladu s metodikou České komory odhadců majetku ve výši 4 % ceny objektu hlavního.

Stavba	587 000 Kč
Příslušenství	23 000 Kč
Pozemek	375 000 Kč
Věcná hodnota celkem	985 000 Kč

Výnosová hodnota objektu

Technický stav budovy a jejího vnitřního vybavení neumožňuje pronájem vnitřních prostor, náklady na uvedení do pronajímatelného stavu by byly značné. Za současné situace není kalkulace výnosové hodnoty smysluplná.

Výnosová hodnota	Nebude stanovena
------------------	------------------

Porovnávací hodnota objektu :

V databázi objednatel ani v údajích realitních kanceláří není údaj o prodeji obdobného objektu v dané lokalitě za posledních dvanáct měsíců. V nabídce realitních serverů jsou aktuálně tři dobře srovnatelné objekty v České Kamenici (viz tabulka). Nabídková cena vztažená na užitnou (podlahovou) plochu staveb se pohybuje v rozmezí od 1800 do 2500 korun na 1 m² (včetně podílu ceny pozemku a příslušenství). Údaj je dle názoru zpracovatele poměrně reprezentativní, přestože se jedná o porovnání nepřímé, lze výpočet s určitou korekcí jako pomocnou hodnotu respektovat. Porovnatelnou hodnotu po zohlednění specifik oceňovaného majetku odhaduji na 1900 korun za 1 m² užitné (podlahové) plochy stavby, včetně podílu hodnoty pozemku a příslušenství.

Lokalita	Užitná plocha	Plocha pozemků	Nabídková cena /Kč/	Poznámka
Havlíčková	295 m ²	431 m ²	650 000 Kč (2200 Kč/m ²)	Okrajová část města, velký patrový dům, určený k úplné rekonstrukci, dobrý přístup ze zpevněné komunikace, dobré parkování
Lipová	280 m ²	793 m ²	495 000 Kč (1800 Kč/m ²)	Velmi podobný dům s dřevěnou nosnou konstrukcí, památkově chráněno, havarijní technický stav, větší pozemek
Lipová	182 m ²	203 m ²	455 000 Kč (2500 Kč/m ²)	Blízké polohou, velmi malý pozemek, lepší technický stav

Výpočet :

$$255 \text{ m}^2 * 1900 \text{ Kč/m}^2 = 484 500 \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota	485 000 Kč
---------------------	------------

Obvyklá cena**Obecně ke stanovení obvyklé ceny**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku 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. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se obchoduje zcela výjimečně. Nabídka srovnatelných domů v lokalitě a okolí (kraj) je omezená, ceny jsou sjednávány zcela individuálně, prodeje probíhají zpravidla v dlouhém časovém horizontu, jednotlivé objekty jsou zcela specifické.

Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech okolností trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifík oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota stanovená metodou porovnávací, jakkoli je porovnání nepřímé. Celkové postavení nemovitosti na trhu je velmi problematické. Vnitřní vybavení budovy prakticky žádné není, technický stav je na hranici únosnosti, příslušenství je nepodstatné, výměra a konfigurace pozemku neumožňuje další rozvoj. Umístění je velmi atraktivní, ovšem náklady na údržbu a opravy značné, přestože lze kalkulovat se spoluúčastí státu (nemovitost je zapsána jako památka).

Silné stránky nemovitosti :

- umístění v centru města s dobrou infrastrukturou
- příznivé životní prostředí, v okolí významné přírodní lokality
- dostatečné vnitřní plochy domu (bytové i nebytové)

Slabé stránky nemovitosti :

- mimořádně špatný technický stav budovy
- malý pozemek omezující rozvoj
- méně příznivá okolní zástavba
- velmi omezené parkovací možnosti v blízkosti domu

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
RD čp.308 Č.Kamenice	975 000	Nebyla stanovena	485 000	490 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – rodinného domu čp.308 s příslušenstvím a pozemkem č.parc.290/2 v k.ú. Česká Kamenice.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato navržena ve výši

490 000,-- Kč

Slovy: Čtyřistadevadesáttisíc korun českých

V Mostě dne 30.dubna 2010

Miluše Doležalová, soudní znalec a odborný odhadce pro ceny nemovitostí
Moskevská 1/14, 434 51 Most



Miluše Doležalová

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979, čj.Spr.1476/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro ceny nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6910/080/10 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2010 11:09:36

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562394 Česká Kamenice

území: 621285 Česká Kamenice

List vlastnictví: 3

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	70892156	

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje

Ústav sociální péče Česká Kamenice, příspěvková organizace, U kaple 494, 407 21 Česká Kamenice 47274557

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 290	284	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území, nemovitá kulturní památka

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Česká Kamenice, č.p. 308	rod.dům	rozsáhlé chráněné území, nemovitá kulturní památka	St. 290

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Protokol o předání a převzetí majetku státu (zák.č.290/2002 Sb.) ze dne 19.11.2002.

Z-1215/2003-502

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 RČ/IČO: 70892156

Řídicí listina rozpočtové či příspěvkové organizace Rady Ústeckého kraje č.j.-225/2002 ze dne 04.12.2002.

Z-1215/2003-502

Pro: Ústav sociální péče Česká Kamenice, příspěvková organizace, U kaple 494, 407 21 Česká Kamenice RČ/IČO: 47274557

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

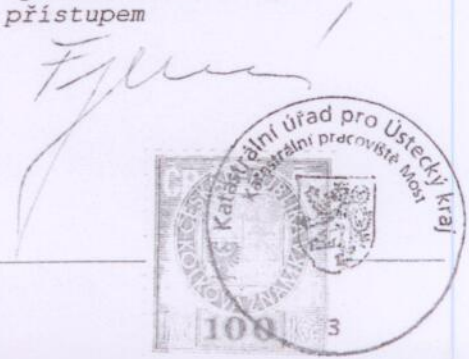
Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.03.2010 11:39:04

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis PÚ: 01/2010

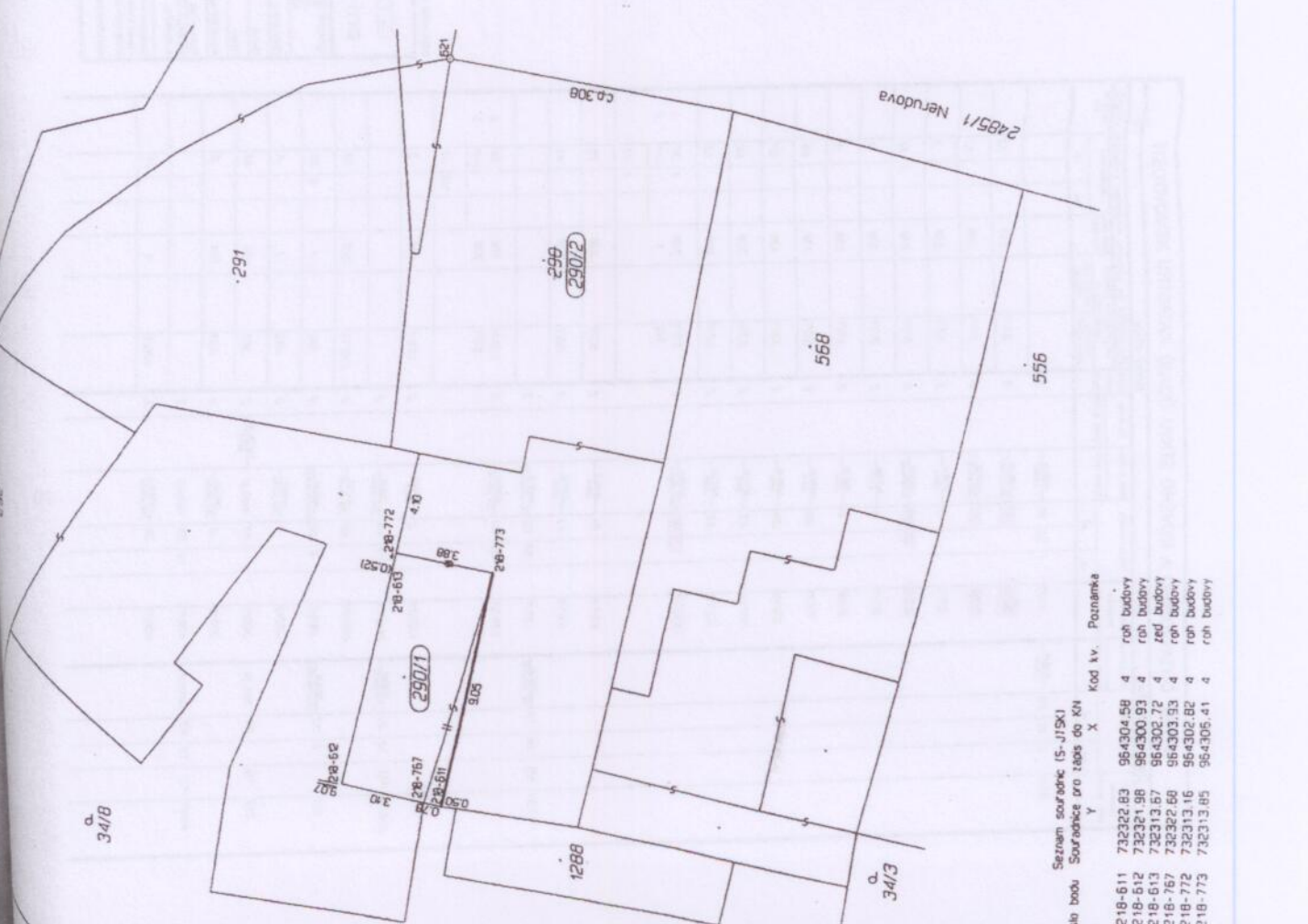
Podpis, razítko:



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosaavadní stav		Nový stav		Perimální se stavem evidencie právních vztahů	
Označení pozemku parc. ústelem	Výměra parcely ha m ²	Druh pozemku způsob využití	Označení pozemku parcelním ústelem	Výměra parcely ha m ²	Číslo listu vlastnický
st.280	02:84	zast.pl.	st.290/1	34	3
	02:84	zast.pl.	st.290/2	02:50 02:84	3

Typ stavby	Způsob určení výměry	Druh pozemku způsob využití	Výměra parcely ha m ²	Číslo listu vlastnický	Označení dílu
bez čp.úče	2	zast.pl.	34	3	34
jiná st.	2	zast.pl.	02:50	3	02:50
č.p.308		rod.dům	02:84		



GEOMETRICKÝ PLÁN
pro rozdělení pozemku a vyznačení budovy

Vyhotořil: Ing. Milan Syruček
Tržní 110/17, Děčín IV
Číslo plánu: 918-238/2009
Okres: Děčín
Obec: Česká Kamenice
Kat. území: Česká Kamenice
Mapový list: DKM
Kód způsobu určení výměry je určen podle § 77, odst.2.
Výměstky č.262007 Sb.

Návrhová práce byla vypracována v souladu s přílohou č.1 k vyhlášce č.150/2007 Sb. a s přílohou č.1 k vyhlášce č.150/2007 Sb. a s přílohou č.1 k vyhlášce č.150/2007 Sb.

Dne 02.11.2009 Číslo 249/2009

Ing. Milan Syruček

Dne 05-11-2009 Číslo 1065/09

Kateřina UHRECKÁ

Učební správní zkušební úřad odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za obsahovou přesnost příloh a za správnost a úplnost náležitostí podle sdělených zvláštností a za správnost a úplnost náležitostí podle sdělených zvláštností a za správnost a úplnost náležitostí podle sdělených zvláštností.

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro též 00 KH	Y	X	Kod kv.	Poznámka
218-611	732322.83	964304.58	4	roh budovy	
218-612	732321.98	964300.93	4	roh budovy	
218-613	732313.67	964302.72	4	zed budovy	
218-767	732322.68	964303.93	4	roh budovy	
218-772	732313.16	964302.82	4	roh budovy	
218-773	732313.85	964305.41	4	roh budovy	

FOTODOKUMENTACE ze dne 14.4.2010

Pohled z Nerudovy ulice (od východu)



Pohled ze dvora (od západu)



Pohled od severu



Přízemí - nebytové prostory



Schodiště do I.patra



I.patro - prostor kuchyně



I.patro - obytné místnosti



Podkrovní prostor



