

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3703-042/14

O ceně rodinného domu č.p. 45 na stavebním pozemku č. 152 zastavěná plocha a nádvoří, stavebního pozemku č. 152 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku č. 153/4 ostatní plocha - zeleň a příslušenství, vše v k.ú. Ryjice, v obci Ryjice.



Objednatel znaleckého posudku:

Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro potřeby dobrovolné dražby

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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 20.2.2014 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 25.2.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z rodinného domu č.p. 45 s příslušenstvím a pozemky v obci Ryjice, katastrální území Ryjice, který si vyžádala dražební společnost .

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky s objektem bydlení
Adresa předmětu ocenění: Ryjice 45
403 31 Ryjice
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ryjice
Katastrální území: Ryjice
Počet obyvatel: 183

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 620,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{264,38 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.2.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.212 pro obec Ryjice, katastrální území Ryjice
- geometrický plán č. 302-126/2013 ze dne 14.11.2013
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví:
výhradní

Vlastník pozemku: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví:
výhradní
dle LV č. 212 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezů na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovitosti

Vzhledem ke svým parametrům se jedná o rodinný dům. Užíván v současné době není, vyžaduje zásadní rekonstrukční práce.

Je samostatně stojící, částečně podsklepený, se dvěma bytovými jednotkami. Lokalizován je v dolní části Ryjic, při hlavní komunikaci. Ryjice jsou obec dislokovaná cca 3 km severně nad obvodem krajského města Ústí nad Labem Neštěmicemi. Dle Lexikonu města obcí má 183 obyvatel. Její význam spočívá v lokalizaci Nemocnice následné péče. Obchody a služby obyvatelé využívají v Ústí nad Labem, se kterým je obec dopravně spojena MHD. Nejbližší je čtvrť Neštěmice. Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 94 628. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru (především chemický, lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

V místě je možnost napojení na vodovodní řád, kanalizaci, rozvod elektrické energie, plyn a telefon.

Ocenění rodinného domu je provedeno kombinací nákladového způsobu a porovnání, výnosová metoda by nebyla vhodná. Oceňovaný pozemek byl oddělen dle geometrického plánu - viz příloha. Jeho ocenění je dle současně platné vyhlášky - odpovídá obvyklé hodnotě.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p.45

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. 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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p.45

Částečně podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími. Část domu se sedlovou střechou, přístavba s rovnou.. Nosné konstrukce zděné z kamenného a cihlového zdiva, základové pásy bez izolace, stropy dřevěné. Krytina osinkocementová, klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchů vápenné, štukové. Vnější hrubé vápenné. Vnitřní obklady keramické starší na WC, v koupelnách. Dveře dřevěné plné, schodiště kamenné. Okna jsou dřevěná dvojitá. Podlahy v obytných místnostech dřevěné, případně kryté PVC další s keramickými dlaždicemi. Vytápění plynové gamaty, elektroinstalace světelná i motorová, rozvod studené vody, přípojka plynu. Vnitřní kanalizace svedena do veřejné kanalizace.

Dispozice: v 1.NP vstupní chodba, dvě místnosti, v přístavbě koupelna a WC, v 2.NP dvě místnosti, komora a další koupelna s WC v přístavbě s rovnou střechou.

Technický stav: Zhoršený, v současné době nevyužívaný dům. V poslední době pouze udržovací práce, opravena střešní krytina. Stáří domu je odhadem 85 let, nemovitost vyžaduje další rozsáhlé rekonstrukce a opravy. Je zapotřebí především výměna veškerých rozvodů, oken, nové dveře, omítky, doplnění vybavení a další .

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m²]
1.PP	3,53*3,50	=	12,36
1.NP	9,00*7,80+5,10*2,70+2,90*0,90	=	86,58
2.NP	9,00*7,80+5,10*2,70	=	83,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
--------------	--------------------------	----------------------

1.PP	12,36 m ²	2,50 m
1.NP	86,58 m ²	2,45 m
2.NP	83,97 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba	12,36*2,50	=	30,90 m ³
1.NP	86,58*2,45	=	212,12 m ³
zastřešení, 2.NP + podkroví	9,00*7,80*(1,00+3,60/2)+5,10*2,70*2,50	=	230,99 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	30,90 m ³
1.NP	NP	212,12 m ³
zastřešení, 2.NP + podkroví	Z	230,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		474,01 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	P	100
2. Zdivo	smíšené	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	P	100
9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	P	100
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	plynové - gamaty	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	standard	P	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standard	S	100
23. Vybavení kuchyně	není	C	100

24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	P	100
25. Záchod	splachovací	P	100
26. Ostatní	není	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,30
Koeficient vybavení K_4 :					0,6730

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1200	1,
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6730	
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1300	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 941,29	
Plná cena: 474,01 m ³ * 2 941,29 Kč/m ³	=	1 394 200,87 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
 Opotřeben: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 85 / 115 = 73,9 \%$
 Koeficient opotřeben: $(1 - 73,9 \% / 100)$

* 0,261

Rodinný dům č.p.45 - zjištěná cena

= **363 886,43 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky

Tvoří jednotný celek, jsou bez porostů.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,02
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,968}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,980 * 0,968 = \mathbf{0,920}$$

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				
§ 4 odst. 1	264,38	0,920		243,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	152	87,00	243,23	21 161,01
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	153/4	686,00	243,23	166 855,78
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					188 016,79

Pozemky - zjištěná cena = 188 016,79 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p.45

363 886,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

363 886,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky

188 016,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

188 016,80 Kč

Celkem

551 903,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

551 903,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

551 900,- Kč

slovy: Pětsetpadesátjednatisícdevětset Kč

Porovnání

Porovnání bylo provedeno metodikou pro ČS a.s.. K porovnání nebyly k dispozici, případně byly zcela odlišného charakteru, prodané nebo k prodeji nabízené nemovitosti v Ryjicích a nejbližším okolí. Z tohoto důvodu byly vybrány nabízené nemovitosti příbuzného charakteru z realitních serverů v nejbližším okolí Ústí nad Labem .

č.	Lokalita okres Teplice	Počet podlaží	dopravní dostupnost	Jiné	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukcii v Kč
	Oceňovaný objekt Ryjice č.p. 45 s pozemky	2	dobrá	špatný		poloha	velikost	dostupnost	stav	jiné - pozemek apod.	pramen		
1	RD Lhota pod Pannou	3	zhoršená	špatný stav	450 000	0,80	1,10	0,90	1,00	1,00	0,90	0,88	511 364
2	RD Dolní Zálezly	2	průměrná	průměrný	649 000	1,00	1,20	1,00	1,10	1,00	0,90	1,47	442 500
3	RD Chvalov	2	průměrná	špatný stav	950 000	0,90	1,20	0,90	1,00	1,00	0,90	1,08	879 630
Celkem průměr												Kč	611 164
Minimum												Kč	442 500
Maximum												Kč	879 630
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč	545 595
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 - Koeficient úpravy na dopravní dostupnost objektu , možnost parkování													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy jiné													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový $KC = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / K6$													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhlo)													

Porovnávací hodnota: 545 595 Kč

Cena obvykl byla stanovena s ohledem na oba způsoby výpočtu.

C. REKAPITULACE

Cena obvyklá

Výsledná cena po zaokrouhlení:

550 000,- Kč

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

V Ústí nad Labem 25.2.2014

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.1.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3703-042/14 znaleckého deníku.