

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 4859/39/12 - Dodatek**

O ceně rodinného domu čp. 282, postaveném na stavební parcele č. 215 v katastrálním území Předlice, obec a okres Ústí nad Labem, včetně příslušenství.

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Dagmar Mixová, insolvenční správce  
Sopotská 645/70  
181 00 Praha 8

**Účel znaleckého posudku:** Obvyklá cena nemovitostí

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 23.1.2013 znalecký posudek vypracoval:

František Nýdl  
Hornická 35  
400 11 Ústí nad Labem

**FRANTIŠEK NÝDL**  
Hornická 2455/35  
400 11 ÚSTÍ N. LABEM

Znalecký posudek obsahuje 3 strany textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 28.1.2013

## **A. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 282 kat. území Předlice  
Adresa předmětu ocenění: Marxova 282  
400 01 Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Předlice  
Počet obyvatel: 95 464  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. e) :  
800,- Kč/m<sup>2</sup>

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2012 a 23.1.2013 za přítomnosti znalce.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Ivan Joni, Sklářská 1505/18, Ústí nad Labem, 400 01

Znaleckým posudkem č. 4859/39/12 ze dne 14. 5. 2012 jsem ocenil rodinný dům čp. 282 spolu se stavebním pozemkem č. 215 a pozemkovými parcelami č. 212 a 214, vše kat. území Předlice, obec a okres Ústí nad Labem. Vlastníkem těchto nemovitostí je Ivan Joni, Sklářská 1505/18, 400 01 Ústí nad Labem. Na výše uvedené nemovitosti byl vyhlášen konkurs.

Znalecký posudek jsem zpracoval dle platné oceňovací vyhl. č. 387/2011 Sb. a dále pak i obvyklou cenou nemovitostí, avšak ne jako celek, ale jako samostatné části - RD čp. 282 a pozemky č. 215, 212 a 214 v kat. území Předlice.

Tímto dodatkem je zpracována obvyklá cena výše uvedené nemovitosti jako celku.

### **Celkový stav nemovitosti**

RD čp. 282 je jednopodlažní s plochou střechou a bez podsklepení v rovinatém terénu na okraji zástavby místní části Předlice s přístupem z ulice Marxova. Půdorysná zástavba RD tvoří písmeno L s jednou zkosenou stranou. V současné době jde pouze o obvodové zdivo s nosnými zdmi bez jakéhokoliv napojení na inženýrské sítě a bez vnitřních rozvodů. Vnitřní prostory jsou zasypány sutinami a dalším materiálem, venkovní okolí domu tvoří skládka nepotřebného materiálu. Stavební a technický stav objektu je téměř havarijní.

Stavební pozemek č. 215 a pozemky č. 212 a 214 tvoří jednotný funkční celek se stavbou a jsou rovinaté. Pozemky jsou lokalizovány mezi ulicí Marxova a Ždírnickým potokem.

Tyto nemovitosti jsou situovány v okrajové místní části obce Ústí nad Labem - Předlice. V této lokalitě žijí převážně nepřizpůsobiví občané.

### **Výnosová metoda**

V současné době není možné RD užívat pro jeho stavební a technický stav. Jde pouze o obvodové a nosné zdivo, příčky a veškeré rozvody jsou zbořeny a vytrhány. Nelze proto ani zjistit podlahovou plochu bytů, a proto není možné tuto metodu použít.

### Srovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Srovnávat RD čp. 282, který je v havarijním stavu, nelze. Je proto provedeno srovnání cen pouze za pozemky.

Ke zjištění srovnatelné ceny za pozemky jsem provedl porovnání cen s obdobnými pozemky, které byly uskutečněny v nedávné minulosti na trhu, případně jsou v nabídkách realitních kanceláří. V kat. území Předlice není nabízen žádný pozemek k prodeji. Proto vycházím z porovnání cen sousedních katastrálních území města Ústí nad Labem. Za srovnatelnou cenu za 1 m<sup>2</sup> považuji částku 310,- Kč. Celková plocha pozemku č. 215, 212 a 214 v k. ú. Předlice činí 4.689 m<sup>2</sup>. Srovnatelná cena pozemků je tedy:

$$4.689 \text{ m}^2 \times 310,- \text{ Kč} = 1.453.590,- \text{ Kč}$$

Od takto zjištěné ceny je třeba odečíst stavební náklady na odstranění RD čp. 282, který nelze využít ve stávajícím stavu k další přestavbě. Při stanovení nákladů na odstranění stavby vycházím z ceníku URS - demolice. Dle tohoto ceníku se jedná o částku 610,- Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. K této ceně je třeba připočítat náklady na odvoz sutí na skládku stavebního materiálu ve Všebořicích, skládkovné a úpravu terénu po odstranění stavby. Tyto celkové náklady jsou vyčísleny celkovou částkou 1.350,- Kč/m<sup>3</sup>.

Kubatura rodinného domu dle výpočtu obestavěného prostoru činí 550 m<sup>3</sup>, spolu s nepotřebným ostatním materiálem v okolí RD odhaduji celkem na 600 m<sup>3</sup>.

$$600 \text{ m}^3 \times 1.350,- \text{ Kč} = 810.000,- \text{ Kč}.$$

Dle srovnávací metody lze vyčíslit cenu na částku:

$$1.453.590,- \text{ Kč} - 810.000,- \text{ Kč} = 643.590,- \text{ Kč}.$$

### Obvyklá cena nemovitosti

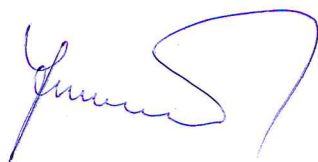
Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu rodinného domu čp. 282 spolu se stavebním pozemkem č. 215 a pozemkovými parcelami č. 212 a 214 v katastrálním území Předlice, obec a okres Ústí nad Labem na částku

**600.000 Kč - 650.000 Kč,**

slovy: šeststetisícKč až šestsetpadesátisícKč.

V Ústí nad Labem 28.1.2013

František Nýdl  
Hornická 35  
400 11 Ústí nad Labem



### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.4.1991 pod č.j. Spr. 2142/91 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4859/39/12 - Dodatek znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10213.

**FRANTIŠEK NÝDL**  
Hornická 2455/35  
400 11 ÚSTÍ N. LABEM