

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5071/2015

NEMOVITÁ VĚC: 1/4 domu č.p. 148 na pozemku p.č. St. 133 a 1/4 pozemku p.č. St. 133

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Krupka, k.ú. Vrchoslav

Adresa nemovité věci: Teplická 148, 417 41 Krupka

Vlastníci stavby: Karel Kačaba [redacted], vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 1

Eliška Mikšová, Husova 1300, 432 01 Kadaň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Jitka Říhová, [redacted] vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Karel Kačaba [redacted] vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 1

Eliška Mikšová, Husova 1300, 432 01 Kadaň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Jitka Říhová, [redacted] vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 702/09 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA 1/4

142 000 Kč

Datum místního šetření: 7.5.2015

Stav ke dni :

7.5.2015

Za přítomnosti: bez přítomnosti majitele

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.5.2015

MONTEKALA, spol. s r.o.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé 1/4 domu č.p. 148 na pozemku p.č. St. 133 a 1/4 pozemku p.č. St. 133 v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice na listu vlastnictví č. 1575..

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.1.2015, LV 1575, kat. úz. Vrchoslav
- kopie mapy katastrální ze dne 3.2.2015, kat. úz. Vrchoslav
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 Ex 702/09-48 ze dne 27.12.2012
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 Ex 702/09-95 ze dne 3.2.2015
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

Místopis

Město Krupka se nachází v Ústeckém kraji v okrese Teplice se kterým sousedí. V Krupce je rozšířená občanská vybavenost, veškerá se nachází v Teplicích. Doprava zajištěna MHD, městem prochází železnice.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost je situována v části města Vrchoslav v ulici Teplická. Dům č.p. 148 je samostatně stojící na pozemku p.č. St. 133. Přístup k domu a oplocená část je pozemek p.č. St. 513, který je ve vlastnictví města Krupka. Nájemní smlouva nepředložena.
Z IS bylo zjištěno pouze napojení na el. rozvod.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Dům č.p. 148

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek p.č. St. 133

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Dům č.p. 148

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Spoluvlastnický podíl 1/4.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,910$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,919$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Vrchoslav:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 190,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 969,96 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Dům č.p. 148

Oceňovaná nemovitost je situována v části města Vrchoslav v ulici Teplická. Dům č.p. 148 je samostatně stojící na pozemku p.č. St. 133. Dispozice domu, vnitřní vybavení a stav se nepodařilo zjistit. Dům má kamenné základy, svislé konstrukce jsou zděné. Stropy jsou dřevěné. Krov dřevěný. Krytina pultové střechy je plechová. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Venkovní omítky jsou opadané. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná a plastová. Napojeno na el. rozvod, ostatní sítě se nepodařilo zjistit. Stáří a užitná plocha stanovena odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 043,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	64,5+20	=	84,50 m ²
2.NP:		=	64,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	84,50 m ²	2,50 m
2.NP:	64,50 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	58+206,4	=	264,40 m ³
2.NP:	180,6+16,13	=	196,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	461,13 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	84,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	149,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,76		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, ctážíové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = 0,675$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{13} * 0,675 = 0,574$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,043,- \text{ Kč/m}^3 * 0,574 = 1\,172,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 461,13 \text{ m}^3 * 1\,172,68 \text{ Kč/m}^3 * 0,910 * 1,010 = 497\,010,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	<u>497 010,61 Kč</u>
Dům č.p. 148 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	497 010,61 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Dům č.p. 148 - zjištěná cena	=	<u>124 252,65 Kč</u>

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek p.č. St. 133

Pozemek p.č. St. 133 je zastavěn domem č.p. 148. Pozemek je nepravidelného tvaru, v části svažité západním směrem. Přístup k pozemku je přes pozemek p.č. St. 513 (pozemek jiného vlastníka). Tento pozemek je oplocen a užíván spolu s domem. Nájemní smlouva nepředložena.

Ocenění

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 - Vlivy snižující cenu - Pozemek zastavěný rodinným domem přístupný přes pozemek jiného vlastníka.	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 0,950 * 1,010 = 0,873$

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				
§ 4 odst. 1	969,96	0,873		846,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 133	86,00	846,78	72 823,08
Stavební pozemek - celkem			86,00	m ²	72 823,08
Pozemek p.č. St. 133 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =					72 823,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem *					1 / 4
Pozemek p.č. St. 133 - zjištěná cena					= 18 205,77 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Dům č.p. 148

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	120,00 m ²
Obestavěný prostor:	461,13 m ³
Plocha pozemku:	86,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům

Nabízíme prodej rodinného domu v klidné části obce Krupka - Libušín. Dům lze využít jako dvougenerační. V přízemí se nachází byt 1+1 s koupelnou. V 1. patře se nachází byt 2+1 s jednou menší místností, která lze využít jako pracovna. Součástí domu je prostorná půda a zahrada o CP 200 m². Dům je nepodsklepený, vhodný k celkové rekonstrukci.

Lokalita		Krupka	
Použité		koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena K_C/m²
		0,72	3 971
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
140,00 m ²	289 m ²	770 000 Kč	5 500 Kč/m ²

Název: Rodinný dům

Nabízíme Vám možnost vlastnit rodinný dům v historické části obce Krupka v ulici Husitská, která se nachází na trase na Komáří vížku odkud je krásný výhled na vrcholky Krkonoš a jako na dlani spatříte České středohoří. V letním období jsou zde ideální podmínky pro turistiku i cykloturistiku v zimi je možnost vyrazit do nedalekého lyžařského areálu. Na domě byla před 10 lety udlána nová střecha, plastová okna a nové rozvody vody.

Lokalita		Krupka	
Použité		koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,85	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,81	3 876
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
150,00 m ²	96 m ²	720 000 Kč	4 800 Kč/m ²

Název: Rodinný dům

Nabízíme Vám prodej rodinného domu v Krupce, části Vrchoslav. Objekt prodeje se nachází v klidné, bezproblémové části obce. K domu náleží pozemek o celkové výměře 3198 m² společně s budovou o velikosti 146 m², která byla v minulosti využívána jako stodola. Součástí domu je i zachovalý seník. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci dle vlastních představ.

Lokalita		Krupka	
Použité		koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,38	6 333
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
180,00 m ²	3 198 m ²	3 000 000 Kč	16 667 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	3 876 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 727 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 333 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	4 727 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	120,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	567 240,- Kč

spoluvlastnický podíl

* 1,00 / 4,00 = 141 810,00
Výsledná porovnávací hodnota 141 810 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Dům č.p. 148 124 253,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek p.č. St. 133 18 206,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Dům č.p. 148 141 810,00 Kč

Porovnávací hodnota	141 810 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	142 458 Kč

Obvyklá cena 1/4

142 000 Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet dva tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská