

ZNALECKÝ POSUDEK- Odhad obvyklé ceny

č. 3032/10/31

O obvyklé ceně nemovitosti čp.235, Rudoltice u Lanškrouna okr. Ústí nad Orlicí.

Objednatel posudku:

JUDr. Ladislav N a v r á t i l
Exekutorský úřad Pardubice
Sladkovského 592
530 02 Pardubice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti čp.235 pro účel
exekučního příkazu č.j. 052Ex 810/2009 proti
povinnému Františku a Janě Stejskalovým.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 13.9.2010 posudek vypracoval:

Stanislav Rezek
Havlíčková 506/III
563 01 Lanškroun
tel.: 465322742
e-mail: stanislav.rezek@centrum.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Lanškrouně 18.9.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti čp.235 Rudoltice na základě usnesení č.j. 052 EX 810/2009.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům

Adresa nemovitosti: 561 25 Rudoltice 235

Kraj: Pardubický

Okres: Ústí nad Orlicí

Obec: Rudoltice

Katastrální území: Rudoltice u Lanškrouna

Počet obyvatel: 1 530

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 38,9294 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $38,93 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.9.2010 za přítomnosti Františka Stejskala, bytem čp.144 Rudoltice u Lanškrouna.

4. Podklady pro vypracování posudku

1/ Výpis z KN Katastrálního úřadu v Ústí nad Orlicí pro LV čís.329 k.ú.Rudoltice u Lanškrouna.

2/ Kopie katastrální mapy v měř. 1:662, dálkovým přístupem.

3/ Vlastní prohlídka spolu se zaměřením ze dne 13.9.2010 za přítomnosti Františka Stejskala.

4/ Objednávka znaleckého posudku ze dne 24.8.2010.

5/ Usnesení soudního exekutora ze dne 19.8.2010.

6/ Exekuční příkaz ze dne 19.8.2010.

7/ Informace o budově čp.235 dálkovým přístupem ze dne 3.9.2010.

8/ Fotodokumentace.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle předloženého výpisu z KN pro **LV čís.329** obce Rudoltice :

Vlastník - SJM Stejskal František a Stejskalová Jana	(700519/3679) 1/2
Rudoltice 144, 561 25 Rudoltice	(725727/3694)
Stejskal Josef, Rudoltice 235	(710430/3668) 1/2
561 25 Rudoltice	

6. Dokumentace a skutečnost

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani případná stavební povolení na již provedené stavební úpravy soc.zázemí. Povinná osoba p.Stejskal se dostavil k prohlídce a měření dne 13.9.2010.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům čp.235 je samostatný přízemní objekt s částečně vestavěným podkrovím v tradičním zděném provedení s přístupem z vedlejší nezpevněné komunikace. Dům dle dostupných údajů byl postaven v roce 1925. V současnosti jsem zjistil stavební úpravy nového soc.zázemí vestavbou v části do přilehlé kolny a do bývalého menšího bývalého chléva. Na tyto nedokončené práce HSV nebylo předloženo stavební povolení ani projektová dokumentace. Zjištěné zdivo z tvárnic „Porotherm“ je vyzděno do výšky 240 cm.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

b) Studny

b₁) Studna

c) Venkovní úpravy

c₁) Venkovní úpravy

d) Porosty

d₁) Trvalé porosty

e) Pozemky

e₁) Pozemky LV č.329

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Rodinný dům čp.235 je umístěn poblíž centrální části obce s přístupem po vedlejší místní komunikaci s návazností, u domu umístěnou, nezpevněnou komunikací. Jde o přízemní samostatný dům s jedním bytem a vestavěným podkrovím ve velmi zanedbaném stavu. Dům byl postaven v roce 1925 na stav.parcele č. 262.

V domě jsou tyto místnosti a prostory : Suterén - není. Přízemí - vstupní veranda, chodba, kuchyň, ložnice, sklad pod schody, dětský pokoj (komora), prádelna, rozestavěné soc.zázemí z bývalého chléva a přistavěné kolny, suchý provizorní WC. Podkroví - schodišťový prostor, komora, půda č.1, pokoj, půda č.2. Obytné místnosti s ostatními prostory jsou ve značně snížené kvalitě, prakticky

bez údržby s nutností výměny většiny prvků krátkodobé životnosti a provedení nových převážně vnějších omítek. V objektu není vodoinstalace ani kanalizace. Voda je získávána donáškou z blízké vlastní studny s ručním nefunkčním čerpacím zařízením. Vnější schody vstupu jsou popraskané (viz, fotodokumentace) s trhlinami. Původní chlév s klenutým stropem do I. nosičů je upravován vnitřní přízdívkou (Porotherm) pro budoucí vestavbu nové koupelny. V této části domu je pokračováno přepažením původní kolny novým zdívkem Porotherm do výšky 240 cm, dosud bez stropu a dalšího vybavení - na podlaze je hliněný mlat v zapuštění na kótu -40 cm proti chodbě stávající obytné části. Prohlídkou jsem zjistil značné trhliny v klenbě části stropů a koupelně na styku s původním menším chlévem. Cementová dlažba v chodbě je také částečně narušena, tak jako většina podlah přízemí obytné části. Celkově lze konstatovat prakticky neexistující údržbu po delší dobu. V minulosti došlo pouze k vestavbě ústředního vytápění na tuhá paliva s kotlem umístěným v zapuštěné části chodby s velmi problematickou funkčností. Z nových nedokončených úprav je vnitřní vyzdívka bývalého chléva s návazností na hrubé zdivo v kolně. Všechny tyto práce byly prováděny svépomocí bez příslušné projektové dokumentace.

Přistavěná kolna o zastavěné ploše menší jak 25 m² je součástí ocenění rod. domu. Kolna je ve velmi špatném až zchátralém stavu o zast.ploše 6,80*3,50. V současnosti jsem zjistil, že je započato v části s vestavbou zdiva pro budoucí soc. zázemí rodinného domku.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Pardubický kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	2 937,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	8,30*11,75	=	97,53 m ²
veranda:	1,95*2,95	=	5,75 m ²
podkroví:	3,50*5,55+4,50*2,40	=	30,23 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	97,53 m ²	3,20 m
veranda:	5,75 m ²	2,90 m
podkroví:	30,23 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor:

$$\text{celý objekt r.d.: } 8,30*11,75*(3,20+0,90)+1,95*2,95*(2,90+0,90) = 638,86 \text{ m}^3$$

$$)+5,70*3,50*2,60+4,80*2,70*2,60+4,80*5,40*(0,95+0,70)+8,30*3,65*(0,95+1,42)+3,50*8,10*0,60$$

Obestavěný prostor – celkem:	=	638,86 m ³
------------------------------	---	-----------------------

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 0,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 133,50 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva - Rozvod ÚT je proveden pouze na části rod.domu - není funkční v podkroví.	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
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 - Snižující hodnotu RD	I	-0,02
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - Nutná výměna prvků PSV a část i HSV.	I	-0,07
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 85 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,238}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - centrální území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Celý objekt ve značně dlouhodobě neudržovaném stavu s příjezdem pouze nezpevněnou komunikací a absencí vodovodní přípojka a jakéhokoliv soc.zázemí (WC provizorní, koupelna není funkční).	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Podílové spoluvlastnictví	I	-0,05

1/2 nemovitosti

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,238 * 0,940 * 0,950 = \mathbf{0,213}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 2\,937,- \text{ Kč/m}^3 * 0,213 = 625,58 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 625,58 \text{ Kč/m}^3 * 638,86 \text{ m}^3 = 399\,658,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{399\,658,04 \text{ Kč}}}}$$

b) Studny

b₁) Studna - § 9

Kopaná studna s dnes již nefunkčním ručním čerpacím zařízením je umístěna poblíž rod. domku s bet.prefa roubením s žel.bet. poklopem. Studna je zhruba ve stejném stáří jako dům a slouží jako jediný zdroj pitné vody. Není zde napojen obecní vodovod. Voda je zajišťována donáškou do rod.domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	2,70 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka:	2,70 m * 1 950,- Kč/m	+	5 265,- Kč
ruční čerpadlo:	1 ks * 1 210,- Kč/ks	+	1 210,- Kč

$$\text{Základní cena celkem} = 6\,475,- \text{ Kč}$$

$$\text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (příl. č. 14 - dle významu obce):} * 0,8500$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (příl. č. 38):} * 2,2960$$

$$\text{Koeficient prodejnosti } K_p \text{ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):} * 0,8130$$

$$\text{Plná cena} = 10\,273,56 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 85 / 110 = 77,273 \% \quad - \quad 7\,938,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Studna - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{2\,334,87 \text{ Kč}}}}$$

c) Venkovní úpravy

c₁) Venkovní úpravy - § 10

Vzhledem k účelu posudku a velmi malému množství venkovních úprav je pro výpočet použito zjednodušeného způsobu stanovení ceny. Prohlídkou jsem zjistil tyto venkovní úpravy: Zpevněná plocha před vstupem, vnější bet. schody vstupu, žumpa a sušák na prádlo, zpevněná plocha dlážděná z dl. 50/50 cm.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb: 399 658,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:

399 658,00

Stanovené procento z ceny staveb:

* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

≡ 13 988,03 Kč

d) Porosty

d₁) Trvalé porosty

Porosty na přilehlé zahradě jsou ve velmi malé míře a vzhledem k údržbě a stáří prakticky téměř bez hodnoty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:	47 592,20
Celková výměra pozemku [m ²]:	1181
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:	60
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:	2 417,89
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	* 0,065
Cena smíšeného porostu:	= 157,16

Trvalé porosty - zjištěná cena

≡ 157,16 Kč

e) Pozemky

e₁) Pozemky LV č.329 - § 27 - § 32

Oceňovaný pozemek je mimo stavební parcely převážně zatravněn s nepravidelnou údržbou sečením a v malé části jsou ovocné porosty, vlivem stáří bez hodnoty. Pozemek je mírně svažité až rovinný bez trvalého označení hranice oplocením. Přístup je nezpevněnou vedlejší cestou, která

navazuje na místní asfaltovou komunikaci.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
stavební	262	128,00	38,93	4 983,04
Součet				4 983,04
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			40 %	
Úprava ceny celkem			40 %	+ 1 993,22
Mezisoučet				6 976,26
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.8.2 ztížené základové podmínky - hladina spodní vody			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	- 697,63
Mezisoučet				6 278,63
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8130
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				11 092,14

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 38,93 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	727/2	1 053,00	38,93	40 993,29
Součet				40 993,29
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			40 %	
Úprava ceny celkem			40 %	+ 16 397,32
Mezisoučet				57 390,61
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.8.2 ztížené základové podmínky - hladina spodní vody			-3 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	- 5 739,06
Mezisoučet				51 651,55
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8130
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				36 500,06

Pozemky LV č.329 - zjištěná cena

47 592,20 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	399 658,04 Kč
b) Studna	=	2 334,87 Kč
c) Venkovní úpravy	=	13 988,03 Kč
d) Trvalé porosty	=	157,16 Kč
e) Pozemky LV č.329	=	47 592,20 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 463 730,30 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 463 730,- Kč

slovy: Čtyřistašedesáttřítisícšedsmsettřicet Kč

Obvyklá cena 1/2 nemovitosti :

Vzhledem k velmi zchátralému a neudržovanému stavu, lze výpočet administrativní ceny podpůrně použít vyhlášku ministerstva financí č.460/2009 Sb. Je též přihlédnuto k prodejm v dané oblasti . Administrativní výpočet lze považovat za přiměřený současně obvyklé ceně. Pro stanovení tržní (obvyklé) ceny celého rod. domu je provedeno pouze zaokrouhlení na částku celého objektu **460.000 Kč.**

S ohledem na tyto skutečnosti stanovuji **cenu obvyklou 1/2 nemovitosti na :**

230 000,- Kč

Slovy : Dvěstětřicettisíc Kč

V Lanškrouně, 18.9.2010

Stanislav Rezek
Havlíčková 506/III
563 01 Lanškroun
tel.: 465322742
e-mail: stanislav.rezek@centrum.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.2.1972 č.j. 526/72 pro základní obor stavebnictví odvětví oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3032/10/31 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1031.

E. Seznam příloh

1/ Výpis z KN Katastrálního úřadu Ústí nad Orlicí pro LV čís.329 vydaný dne 19.8.2010 (2x A4).

2/ Kopie katastrální mapy v měř. 1:662 (1x A4).

3/ Informace o budově čp.235 dálkovým přístupem (1x A4).

4/ Fotodokumentace objektu čp.235 (2x A4).

V Lanškrouně dne 18.9.2010