

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10 608-213/16

o ceně rodinného domu č.p. 60, k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice.

Objednavatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Teplicích
U soudu 1450/1
416 64 Teplice

Účel znaleckého posudku:

odhad tržní ceny nemovitosti

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 15. 8. 2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Vítězslav Veselý
J. Šafaříka 1536/10
415 01 Teplice
telefon: 603 274 911
e-mail: ing.ves@seznam.cz

Počet stran: 8 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Teplicích 15.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domu č.p. 60, k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice s pozemkem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům

Adresa předmětu ocenění: Ruská 60/32
417 01 Dubí

Kraj: Ústecký

Okres: Teplice

Obec: Dubí

Katastrální území: Dubí-Bystřice

Počet obyvatel: 8 034

Základní 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	0,85
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 obcí (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 - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{824,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15. 8. 2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

list vlastnictví č. 827

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

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., 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - havarijný stav objektu	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,640}$$

Index polohy

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

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
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	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Těsné sousedství frekventované komunikace - hluk, exhalace.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,590$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,378$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům

Zděný rodinný dům situovaný jako vnitřní v řadové uliční zástavbě. Objekt je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Krov dřevěný pultový, střešní krytina lepenka. Fasádní omítka vápenná hladká. Obvodové zdivo v tl. 60 a 45 cm. Strop sklepa klenba. Stropy nadzemních podlaží polospalné (zčásti propadlé). Podlaha sklepa hlína. Podlahy nadzemních podlaží prkenné, parkety a dlažby. Schodiště sklepa cihelné, schodiště přízemí se stupni kamennými. Dveře dřevěné hladké a náplňové. Okna dřevěná dvojitá. Vnitřní instalace zničené. Osazena je pouze vana a WC, v prvním patře jsou jedna kamna na tuhá paliva.

Ve sklepě se nachází skladová prostora. V přízemí je chodba se schodištěm, kuchyně (nevybavená), koupelna, WC a obývací pokoj. V prvním patře je chodba a tři pokoje. V místě je možnost napojení na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Stáří stavby je cca 110 let, technický stav havarijní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 286,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	8,54*6,2	=	52,95 m ²
přízemí:	8,54*10	=	85,40 m ²
1. patro:	8,54*10	=	85,40 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	52,95 m ²	2,20 m
přízemí:	85,40 m ²	3,30 m
1. patro:	85,40 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

$$: \quad 8,54*6,2*2,2+8,54*10*(0,1+3,3+3,3+1,2*0,5) = \frac{739,91 \text{ m}^3}{739,91 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor - celkem: =

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	85,40 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	223,75 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,62

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
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 ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 110 let:

$$s = 1 - 0,005 * 110 = \mathbf{0,450}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,178}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,640

Index polohy pozemku I_P = 0,590

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 286,- Kč/m³ * 0,178 = 228,91 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 739,91 m³ * 228,91 Kč/m³ * 0,640 * 0,590 = 63 955,17 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 63 955,17 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,640

Index polohy pozemku I_P = 0,590

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Pozemek tvoří funkční celek s rodinným domem.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,640 * 1,000 * 0,590 = 0,378$$

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	824,-	0,378		311,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	401/1	193,00	311,47	60 113,71
Stavební pozemek - celkem			193,00		60 113,71

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,300$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	--	-----------------------------------

**§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst.,
komerční**

§ 4 odst. 3 a 4, komerční	824,-	0,300	1,000	247,20
---------------------------	-------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	392/21	21,00	247,20	5 191,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			21,00		5 191,20

Pozemek - zjištěná cena = 65 304,91 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům

63 955,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

63 955,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

65 304,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

65 304,90 Kč

Celkem

129 260,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

129 260,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

129 260,- Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisícdevětšedesát Kč

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti:

Na základě vyhodnocení realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a po konzultaci s realitní kanceláří odhaduji, že obvyklá cena hodnocené nemovitosti činí **120 000,- Kč.**

V Teplicích 15.8.2016

Ing. Vítězslav Veselý
J. Šafaříka 1536/10
415 01 Teplice
telefon: 603 274 911
e-mail: ing.ves@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.11.1988 pod č.j. Spr. 4476/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvláštní specializace nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10 608-213/16 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10 608-213/16.