

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 261-19/2014

NEMOVITOST:	Rodinný dům č.p. 90, vedlejší stavby venkovní úpravy a trvalé porosty.
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Prackovice nad Labem, k.ú. Prackovice nad Labem
Adresa nemovitosti:	Prackovice nad Labem 90, 411 33 Prackovice nad Labem
Vlastníci stavby:	620711/1383, Petr Verner, Dr. Horákové 626/5, 400 07 Krásné Březno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 425206/036, Jitka Vernerová, Snp 2380/22, 400 01 Ústí nad Labem-centrum, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	620711/1383, Petr Verner, Dr. Horákové 626/5, 400 07 Krásné Březno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 425206/036, Jitka Vernerová, Snp 2380/22, 400 01 Ústí nad Labem-centrum, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL :	Exekutorský úřad Praha 1
Adresa objednatele:	Jablonecká 322, 19000 Praha 9

ZHOTOVITEL :	Ing. Zbyněk Saifrt
Adresa zhotovitele:	Veitova 290/3, 412 01 Litoměřice
IČ: 86769049	telefon: e-mail: info@znapo.cz
DIČ:	fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení EX 554/13-61 (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	1 070 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 06.06.2014 Stav ke dni : 06.06.2014
Počet stran: 17 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 4

Litoměřicích, dne 07.07.2014

Ing. Zbyněk Saifrt

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat ocenění rodinného domu č.p. 90 na st.p.č. 86, vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků st.p.č. 86, p.p.č. 56/1, LV č. 98 - k.ú. Prackovice nad Labem, obec Prackovice nad Labem, okres Litoměřice, kraj Ústecký.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, pracoviště Litoměřice, list vlastnictví č. 98 prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2014
- snímek katastrální mapy
- informace z internetové databáze pozemků a staveb KÚ
- informace a doklady objednatele ocenění
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace

Místopis

Obec Prackovice n/L leží na levém břehu řeky Labe, při státní silnici z Lovosic do Ústí nad Labem, na jižním úpatí Děbuše.

V současné době zde žije 613 stálých obyvatel, včetně její správní části Litochovice n.L. Občané mají k dispozici pravidelné spojení ČD v obou částech obce.

Obec má základní občanskou vybavenost.

Dům je přístupný ze zpevněné místní komunikace. Parkovací možnosti omezené pouze na veřejné komunikaci.

Pozemek je svažité směrem k východu. Převýšení je vyrovnáváno několika opěrnými zídkami.

Celkový popis

Původní část rodinného domu č.p. 90 na p.č. 86 je obdélníkového půdorysu, částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Navazující, stavebně a funkčně propojená přístavba je jednopodlažní, nepodsklepená obsahující zádveří, kuchyni, spíž, předsíň, WC a je zastřešena pultovou střechou.

Vstup do objektu je na východní straně přístavby a navazuje bezprostředně na zádveří, které pokračuje kuchyní. Z kuchyně je po pravé straně vstup do malé chodby ze které je přístupná spíž, WC, vstup do sklepa a koupelna. Z kuchyně je také přímo přístup do průchozího obývacího pokoje, který pokračuje dále ložnicí.

Dispozice domu není příliš vhodně řešena a z pohledu dnešního standardu je nevyhovující.

Půdorys přístavby je lichoběžníkový půdorysně a výškově velmi členitý.

Příslušenství domu tvoří zděná kůlna s pultovou střechou v prostoru zpevněného nádvoří.

Venkovními úpravami jsou zpevněné betonové plochy, skleník, drátěné oplocení pozemku v části do ulice tvořené ocelovými plotovými rámy na betonové resp. kamenné podezdívce.

Na zahradě se dále nachází několik betonových opěrných zídek různé výšky.

Stavba je využívána k trvalému bydlení.

Dle informací vlastníka stavba postavena kolem roku 1930 (doklad o přesném stáří ani souhlas s užíváním stavby nepředložen). Přístavba provedena v roce 1961 a v následujících letech 1999, 2002 a 2007 provedeny dílčí rekonstrukce objektu viz. popis stavby dále.

Celkový stavebně technický stav dobrý s předpokladem provedení menších stavebních úprav.

Žádné významné konstrukční nebo statické poruchy nezjištěny.

Součástí pozemku je několik trvalých porostů okrasných rostlin běžných druhů (ořešák, tůje, smrk, borovice) různého stáří a stavu.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 1502/1	ČR - Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3		

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
<input checked="" type="checkbox"/> Poloha nemovitosti v chráněném území	
Komentář: Situováno v CHKO České středohoří.	
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Komentář: viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 98	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p 90

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek st.p.č. 86, p.p.č. 56/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 90 na st.p.č. 86

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Prackovice nad Labem:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 280,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 305,51 \text{ Kč/m}^2$$

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

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p 90

Rodinný dům č.p. 90 na st.p.č. 86, částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou bez účelového využití.

Dům založen na základových kamenných pasech. Nosná konstrukce zděná ze smíšeného zdiva.

Konstrukční systém stěnový. Střecha se sedlová na dřevěném trámovém krovu na části pak střecha pultová na dř. krovu. Střešní krytina z kanadského šindele. Klempířské prvky úplně z FeZn. Stropy rovné s velkou světlou výškou (3,10m) dř. trámové s rákosovou omítkou. Schodiště do sklepa betonové bez povrchové úpravy schodišťových stupňů. Přístup do půdního prostoru pouze vně objektu po žebříku. Omítky vápenné. Vnější obklad chybí. Vnitřní obklady standardní keramické. Okna dřevěná zdvojená. Dveře dř. hladké nebo částečně prosklené. Podlaha betonová s krytinou z PVC. Elektroinstalace původní s Al. vodiči. V době ocenění elektroinstalace v průběhu částečné rekonstrukce. Bleskosvodná ochrana chybí. Vytápění ústřední plynové s deskovými radiátory. Náklady na vytápění zvýšené. TUV zajištěna plynovým kombi kotlem. Rozvod vody (studená teplá) proveden v plastovém PPR potrubí. Kanalizace gravitační napojená na veřejnou kanalizační stoku. Vnitřní hygienické vybavení standardní se smaltovanou, plechovou vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Kuchyně vybavena plynovým sporákem a jednoduchou kuch. linkou.

Údržba prováděna nepravidelně v omezeném rozsahu a kvalitě prováděných prací.

Z větších oprav v posledních letech provedeno :

1999 : střešní krytina

2002 : vnější omítky domu

2007 : nový rozvod topení (Cu potrubí) a vnitřní vodovod (PPR potrubí).

Celkový stavebně technický stav dobrý se zanedbanou údržbou. Předpoklad provedení menších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 84 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 301,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,85*3,60	=	21,06 m ²
1.NP:	9,30*6,10	=	56,73 m ²
	7,80*6,10	=	47,58 m ²
	1,50*4,50	=	6,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	21,06 m ²	2,35 m
1.NP:	56,73 m ²	4,15 m
	47,58 m ²	3,10 m
	6,75 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,85*3,60)*(2,35)	=	49,49 m ³
1.NP:	(9,30*6,10)*(4,15)+(17,10*6,10*0,70)	=	308,45 m ³
	(7,80*6,10)*(3,10)	=	147,50 m ³
	(1,50*4,50)*(2,30)	=	15,53 m ³
zastřešení:	(9,30*6,10)*(3,00/2)+(7,80*6,10)*(1,10/2)	=	111,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	632,23 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	111,06 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	132,12 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,19		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodskepený nebo podskepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
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 sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, 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 - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem	III	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 stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,580}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,630}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
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 - Negativní - Ve vlastnictví dvou fyzických osob z id. 1/2.	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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 - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,948}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,301,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,449,63 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 632,23 \text{ m}^3 * 1\,449,63 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,948 = 842\,776,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{842\,776,35 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek st.p.č. 86, p.p.č. 56/1

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,036,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,036,00) / 1\,036,00 = \mathbf{0,993}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,03
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 - Pozemek zastavěný rodinným domem č.p. 90 se zahradou v jednotném funkčním celku v intravilánu obce.	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
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 - Negativní - Ve vlastnictví dvou fyzických osob z id. 1/2.	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

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

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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 - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,948}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,950 * 0,948 = \mathbf{0,874}$$

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	303,37	0,874		265,15
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,993				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	86	277,00	265,15	73 446,55
§ 4 odst. 1	zahrada	56/1	759,00	265,15	201 248,85
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					274 695,40

$$\text{Pozemek st.p.č. 86, p.p.č. 56/1 - zjištěná cena} = \mathbf{274 695,40 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p 90

842 776,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

842 776,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek st.p.č. 86, p.p.č. 56/1

274 695,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

274 695,40 Kč

Celkem

1 117 471,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 117 471,80 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 90 na st.p.č. 86

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	132,12 m ²
Obestavěný prostor:	559,21 m ³
Zastavěná plocha:	111,06 m ²
Plocha pozemku:	1 036,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

Aplikace porovnávací metody:

Dostatečný vzorek obdobného majetku, který byl v posledním období realizován, není k dispozici. Analýza trhu vychází z nabídek porovnatelných nemovitostí v nejbližším okolí oceňované nemovitosti.

Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku

Atraktivita majetku v lokalitě – oceňovaný majetek se nachází v zastavěné části obce Prackovice n/L, v okolní rezidenční zástavby

Funkční využití - majetek je využíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím a konstrukčním uspořádáním stavby.

Současná míra využití – je daná stávajícím dispozičním uspořádáním jednotlivých podlaží

Zátěž z minulosti – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu stavby, nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů

Změna charakteru pozemku – je vždy založena na změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. Tento předpoklad není naplněn.

Subdivision development – dle charakteru stavby s určitým stupněm univerzality se jedná především o stavbu pro trvalé rodinné bydlení - dle územních plánů nepřichází do úvahy žádná jiná alternativa

Intenzita využití – možnost využití je dána vždy nabídkou a poptávkou. V současné době v této lokalitě je poptávka a nabídka v rovnováze

Inženýrské sítě – jde o pozitivní faktor, pozemek je zhodnocen základními inženýrskými sítěmi.

Klimatická pohoda – expozice ke světovým stranám je vyhovující. Průmysl nebo dopravní zátěž nemá na oceňovaný majetek vliv.

Místní životní podmínky – jde o poměrně klidovou zónu, která je dobře dopravně dostupná.

Dopravní napojení a možnost parkování – dobrá dopravní dostupnost po veřejné komunikaci, parkování je možné pouze v přilehlých ulicích.

Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou – jde o stavbu pro rodinné bydlení. Lze konstatovat, že jde o zhodnocení pozemku.

Popisy porovnatelných nemovitostí

RD

Prodej RD, Prackovice n.L., 384 m² - menší zděný rodinný domek o zastavěné ploše 134 m² a zahradou 250 m². Dům se nachází blízko návsi a je určen jak k víkendové rekreaci, tak i k trvalému bydlení. Dům je možno zrekonstruovat, což přináší možnost vlastní realizace. Dispozičně je o velikosti 3+1 s možností další půdní vestavby. Dům je částečně podsklepen. K dispozici je voda z řadu (teplou vodu je nutno řešit společně s rekonstrukcí koupelny), kanalizace a plyn je na hraně pozemku. V přízemí jsou dvě místnosti, chodba, kuchyně a koupelna. Podlahy jsou prkenné. Nyní je vytápění řešeno tuhými palivy. Krásné okolí (Kamýk, Kletečná, Žernoseky, Porta Bohemica, Opárenské údolí atd.) přímo vybízí k aktivnímu odpočinku. Výborné spojení do Ústí i Lovosic (na obě strany cca 10 km) i na dálnici D8.

zdroj : <http://severo.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=CCI19419024-N01861>

RD

RD s pozemky a garáží. Celková plocha 1689 m². Patrová budova má plastová okna, křbová kamna, sklep 29 m². Zastavěná plocha 161 m².


zdroj : <http://severo.ceskereality.cz/rodinne-domy/mestske-domy/?id=YFN12716390812>


RD

RD 3+1 v obci Vchynice, zhruba 2 km od Lovosic. Celková rozloha 112m². V domě jsou plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba. Dům je částečně zařízen. Půda je prostorná, připravena k půdní vestavbě. Zahrada je oplocena. U domu je garáž, před domem dvě parkovací místa.

zdroj : <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny-dum/vchynice--/1791090780>

Srovnatelné nemovitosti

Název: RD			
Lokalita Prackovice n/L			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,85		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,30		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,25		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - IS na hranici pozemku;		1,66	6 216
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	384 m ²	600 000 Kč	3 750 Kč/m ²

Název: RD			
Lokalita Prackovice n/L - Litochovice			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,85		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Celkový stav	0,95		
K6 Vliv pozemku	0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav		0,73	9 202

- mírně lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
158,00 m ²	1 689 m ²	1 995 000 Kč	12 627 Kč/m ²

Název: RD

Lokalita Vchýnice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost v horší lokalitě;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena
0,72	Kč/m² 8 867

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
112,00 m ²	641 m ²	1 370 000 Kč	12 232 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 216 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	8 095 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	9 202 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	8 095 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	132,12 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 069 511 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p 90 842 776,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek st.p.č. 86, p.p.č. 56/1 274 695,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 90 na st.p.č. 86 1 069 511,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 069 511 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 117 472 Kč

Obvyklá cena

1 070 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Pro tento případ ocenění vzhledem k charakteru nemovitostí byl použit porovnávací způsob ocenění doplněný o cenu vypočtenou dle vyhl. č. 441/2013 Sb.. Analýzou trhu se nepodařilo zjistit skutečně realizované prodeje porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a nejbližším okolí za posledních 12 měsíců, ale pouze nabídky prodeje porovnatelných nemovitostí nabízených prostřednictvím realitních kanceláří. Tyto ceny nejsou cenami skutečně dosaženými při samotném prodeji, ale cenami požadovanými. Takto zjištěné tržní hodnoty, které jsou dále upraveny koeficientem odlišnost, který mimo jiné zahrnuje i koeficient redukce pramene ceny lze po zaokrouhlení považovat za ceny obvyklé.

Litoměřicích 07.07.2014

Ing. Zbyněk Saifrt
Veitova 290/3
412 01 Litoměřice
telefon: 416734580, 733174820
e-mail: info@znapo.cz
www.znapo.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí nad Labem ze dne 3. listopadu pod č.j. Spr. 4853/2010 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady speciálně nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 261-19/2014 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 19/2014.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 98 ze dne 07.05.2014	4
Snímek katastrální mapy ze dne 12.05.2014	1
Fotodokumentace nemovitosti ze dne 06.06.2014	3

Fotodokumentace nemovitosti ze dne 06.06.2014





