

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2803-11/2022

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemku st.p.č.101 s rodinným domem čp.93 a příslušenstvím
v k.ú. a obci Úpohlavy, okres: Litoměřice.

Znalec: Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Zadavatel: Exekutorský úřad Kladno
28.října 1228
273 09 Kladno-Švermov

Číslo jednací: č.j.223 EX 902/12

Počet stran: 13 a 14 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.4.2022

Vyhotoveno: Ve Velké Dobré 24.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí : pozemek st.p.č.101 s rodinným domem čp.93 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Úpohlavy, okres: Litoměřice; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

1.2. Účel znaleckého posudku

nařízení exekuce

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.4.2022 za přítomnosti p.Horkého Jaroslava.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- prohlídka a zaměření nemovitých věcí dne 5.4.2022
- fotodokumentace nemovitých věcí pořízená znalcem dne 5.4.2021
- údaje sdělené p.Horkým Jaroslavem při prohlídce dne 5.4.2021
- výpis z KN ze dne 10.3.2020
- snímek katastrální mapy ze dne 4.4.2022
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 3.11.2020 (č.j. 223 EX 902/12)
- exekuční příkaz ze dne 7.9.2012
- žádost o vypracování znaleckého posudku ze dne 10.3.2022
- doklady zapůjčené p Jaroslavem Horkým dne 5.4.2022:
 - a/ stavební plány na stavební úpravy rodinného domu čp.93 z 08/1988 vypracované p.Janem Tůmou
 - b/ stavební povolení na stavební úpravy, přístavbu, nástavbu rodinného domu ze dne 22.9.1988 vydané Měst NV Lovosice pod č.j.Výst.2240-900/88
- porovnatelné současné nabídky k prodeji RD v této lokalitě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR a poté bylo provedeno porovnání se 3 nabízenými prodeji v této lokalitě; na závěr byla odhadnuta tržní hodnota.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: 28.října 93
410 02 Úpohlavy
LV: 124
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Úpohlavy
Katastrální území: Úpohlavy
Počet obyvatel: 255
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 319,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 256,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek st.p.č.101 s rodinným domem čp.93 v jižní části obce Úpohlavy.
Příslušenství rodinného domu tvoří vedlejší stavba (dílna), zahradní altán a venkovní úpravy.

3.2. Obsah

1. Pozemek st.p.č. 101
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp.93
 - 1.3. Zahradní altán

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	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 zvyšující cenu - Poptávka po stavebních pozemcích je v této lokalitě mnohem větší než nabídka, a proto bylo použito přírážky 20%...!	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,816}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,260}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o velmi dobrou polohu v blízkosti dálnice D8 (nájezd je cca 4 km od obce...), cca 60km od okraje Prahy, 5 km od Lovosic; v blízkosti Českého Středohoří, a proto bylo použito přírážky 20%...!	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,242}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,013}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,565}$$

1. Pozemek st.p.č. 101

1.1. pozemky

Jedná se o rovinný pozemek, přístupný ze zpevněné komunikace, s možností napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod, elektroinstalaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,260$

Index polohy pozemku $I_P = 1,242$

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,260 * 1,000 * 1,242 = 1,565$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	256,-	1,565		400,64	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.101	376	400,64	150 641,-
Stavební pozemek - celkem			376		150 641,-

1.2. Rodinný dům čp.93

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, se 2 nadzemními podlažími, bez podkrovní, nepodsklepený; střecha je sedlová s taškovou krytinou.

Původní dům byl postaven cca před 80 lety, v r.1999 byla dokončena rekonstrukce, přístavba a nástavba rodinného domu do dnešního stavu.

Přízemí je dispozičně členěno na chodbu, garáž, uhelnu, halu se schodištěm, koupelnu, WC,

kotelnu, zadní chodbu, kuchyň, spíž, jídelnu a obývací pokoj.

Ve 2.nadzemním podlaží je chodba, kuchyň, ložnice, obývací pokoj, dětský pokoj, terasa (bez zábradlí), komora, WC a sprchový kout.

Obvodové zdivo je zčásti cihelné o tl.45cm a zčásti z plynosilikátových tvárníc o tl.30cm; stropy jsou z ocelových nosníků a hurdisek; schodiště je monolitické s dřev. obkladem; okna jsou plastová a podlahy jsou kobercové a ker.dlažby.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektroinstalaci, vodovod, plynovod; kanalizace je svedena do septiku; vytápění je ústřední, teplovodní (kotel na pevná paliva) a v hale jsou kamna na dřevo; v kuchyni je el.sporák, ohřev TUV je zajištěn kombinovaným bojlerem.

V ceně rodinného domu jsou již zahrnuty venkovní úpravy standardního rozsahu a vedlejší stavba (dílna); zahradní altán za domem je oceněn samostatně.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1999
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 668,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.:	15,0*8,90	=	133,50 m ²
2.nadz.podl.:	10,60*8,90	=	94,34 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	133,50 m ²	2,80 m
2.nadz.podl.:	94,34 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	(15,0*8,90)*(2,80)	=	373,80 m ³
2.nadz.podl.:	(10,60*8,90)*(2,45)+8,90*4,40*1,0	=	270,29 m ³
zastřešení:	10,60*8,90*3,20/2	=	150,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	795,03 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	133,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	227,84 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,71

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	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: méně jak 45 cm	I	-0,02
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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 23 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (23 + 15) = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,910 = \mathbf{1,110}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,260}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,242}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,668,- \text{ Kč/m}^3 * 1,110 = 1\,851,48 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 795,03 \text{ m}^3 * 1\,851,48 \text{ Kč/m}^3 * 1,260 * 1,242 = 2\,303\,534,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 303 534,- Kč

1.3. Zahradní altán

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 12,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 3 250,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>7 335,-</u>
Plná cena: 12,00 m ² * 7 335,- Kč/m ²	=	88 020,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	<u>0,600</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	52 812,- Kč
Koeficient pp	*	<u>1,565</u>
Cena stavby CS	=	82 650,78 Kč
Zahradní altán - zjištěná cena	=	82 650,78 Kč
Pozemek st.p.č. 101 - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		150 641,- Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům čp.93		2 303 534,- Kč
1.3. Zahradní altán		82 650,78 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	<u>2 386 184,78 Kč</u>
Pozemek st.p.č. 101 - zjištěná cena celkem	=	2 536 825,78 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek st.p.č. 101	2 536 826,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	150 641,- Kč
1.2. Rodinný dům čp.93	2 303 534,- Kč
1.3. Zahradní altán	82 651,- Kč
	<u>= 2 536 826,- Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **2 536 826,- Kč**

Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 536 830,- Kč**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí : pozemek st.p.č.101 s rodinným domem čp.93 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Úpohlavy, okres: Litoměřice; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

Porovnávací metoda:

Oceňovaná nemovitost:

Rodinný dům čp.93, Úpohlavy s pozemkem st.p.č.101
(zast.plocha...cca 134 m²; pozemek celkem...376 m², obest.prostor...795 m³,
2 nadzemní podlaží, nepodsklepený r.1962; v r.1999 rekonstrukce a přístavba
s nástavbou, užitná plocha....cca 170 m²)

Provedl jsem porovnání s nabízenými prodeji rodinných domů v této lokalitě
(uvedeny v příloze č.5):

1/ **Rodinný dům, Úpohlavy.....4 490 000,- Kč**
(nabízený prodej)

pozemek celkem...670 m², přízemní dům s podkrovím, užitná plocha....150 m²;
po kompletní rekonstrukci a zateplení, plynové vytápění, studna;

1 m² užitné plochy....4 490 000,-Kč : 150 m² = 29 933,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,85; stavební stav domu...0,8; velikost pozemku...0,8

1 m² užitné plochy po korekci..... 16 284,-Kč/m²

2/ **Rodinný dům, Úpohlavy.....2 390 000,-Kč**
(nabízený prodej)

pozemek celkem.....118 m², přízemní dům s částečným podkrovím,
užitná plocha...95m², po částečné rekonstrukci, nová fasáda,
plynové vytápění ústřední, poloha v centru obce;

1 m² užitné plochy: 2 390 000,-Kč : 95 m² = 25 158,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,85; poloha...0,9; velikost pozemku...1,15 ; stavební stav...0,9

1 m² zast.plochy po korekci.....19 920,-Kč/m²

3/ **Rodinný dům, Klapý.....4 147 700,-Kč**
(nabízený prodej)

pozemek...382 m²; novostavba RD z r.2011, sedlová střecha, užitná plocha...119m²;
podlahové vytápění v přízemí, přízemní dům s podkrovím, vlastní ČOV;

1 m² užitné plochy.....4 147 700,-Kč : 119 m² = 34 855,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,85; stáří domu...0,8; stavební stav a vybavení domu...0,75

1 m² zast.plochy po korekci.....17 776,-Kč/m²

Porovnávací hodnota: $170 \text{ m}^2 * (16\,284 + 19\,920 + 17\,776) / 3 = \underline{3\,058\,870,-Kč}$

Cena zjištěná.....2 536 826,-Kč
(Vlivem nárůstu cen v posledním období, cena zjištěná je výrazně nižší než tržní hodnota)

Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):

Protože nemám k dispozici uskutečněné prodeje porovnatelných rodinných domů v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale pouze odhaduji tržní hodnotu.

Na základě všech výše uvedených skutečností a po porovnání s nabízenými prodeji RD mohu konstatovat, že dle mého názoru je :

Tržní hodnota nemovitých věcí.....3 060 000,-Kč

(slovy: třimilionyšedesáttisícKč)

Práva a závady s nemovitými věcmi spojené (nájemní smlouvy, věcná břemena) nebyla zjištěna.

Seznam příloh:

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 5.4.2022	2
Situace - poloha obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.4.2022	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 124 ze dne 10.3.2022	4
Porovnatelné současné nabídky RD k prodeji v této lokalitě	6

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna je dle vyhlášky č.504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2803-11/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2803-11/2022 evidence posudků.

Ve Velké Dobré 24.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2803-11/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 5.4.2022	2
Situace - poloha obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.4.2022	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 124 ze dne 10.3.2022	4
Porovnatelné současné nabídky RD k prodeji v této lokalitě	6