

Kraj : Liberecký
Okres : Jablonec nad Nisou
Obec : Pěnčín
Katastr. území : Hut'

Č.j.: 124 EX 7575/07 - 481

Znalecký posudek číslo 7/11/17

Věc: Ocenění nemovitosti sestávající z rodinného domu vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů v Pěnčíně

Majitel nemovitosti: SJM Černík Lubomír a Černíková Jitka,
Hut' 96, 46826 Pěnčín, Hut' 100, 46826 Pěnčín

Objednavatel: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor
Exekutorského úřadu Litoměřice,
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel: Stanovení obvyklé ceny pro exekuci

Vypracoval: Ing. Holý Jaromír
Šimonovice, Vinohradní 196

Datum přešetření: 24. 4. 2017

Datum provedení: 30. 4. 2017

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu, 4 strany příloh.

A. SITUACE

A.1. Použité podklady a předpisy

- Výpis z katastru nemovitosti ze dne LV 495, ze dne 13.4.2017.
- Kopie katastrální mapy ze dne 17.6.2009.
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve změně č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a předpisy související.
- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Informace objednavatele, vlastníka a zjištění na místě samém.
- Informace z realitních kanceláří a vlastní archiv znalce.

A.2. Poloha nemovitosti

Posuzovaná nemovitost je rodinný dům s příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty, vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty, vše v obci Pěňčín, části Hut', v katastrálním území Hut'.

Nemovitosti se nachází v zastavěné části obce, v pravidelné zástavbě rodinných domů. Objekt je připojen na veř. rozvod vody, elektřiny a kanalizace. Plyn je v ulici. K objektu patří garáž, studna, vedlejší stavba kolny, venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty.

Garáž, která je umístěná na pozemku č. parc. St. 187/1 stojí pravděpodobně částečně na cizím pozemku (p.č. 187/2).

Přístup k nemovitostem je přímo z veřejné zpevněné komunikace. Pozemky jsou svažité, oplocené, ze dvou stran sousedí s veř. komunikací, z dalších stran s RD a zahradami. Parkování je v garáži u domu. Centrum obce a O.Ú. je vzdáleno cca 2 km, obchod se základními potravinami je v místě. Obec Pěňčín má cca 1932 obyvatel.

A.3. Předmět ocenění

Pozemky
Rodinný dům vč. vedlejších staveb, venkovních úprav
Garáž
Studna
Trvalé porosty

B. N Á L E Z - ocenění nemovitosti

Místopis a širší vztahy

Trh s rodinnými domy není vyrovnaný, nabídka převládá nad poptávkou. Autobusová doprava je v místě. V obci sídlí Obecní úřad, je zde obchod se základním zbožím, restaurace, zdravotní středisko, lehký průmysl, živnostníci, MŠ, ZŠ. Jsou omezené pracovní příležitosti. Centrum obce je vzdáleno cca 2 km. V současné době převyšuje počet zájemců o pracovní možnosti poptávku. Přírodní park a les je do 1 km od objektu. Konfliktní obyvatelstvo není v okolí. V současné době okolní zástavba beze změny. Krajské město je vzdálené cca 20 km.

Pozemky - § 3, § 4, § 5

Pozemek p.č. 187/1 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 314 m²

Pozemek p.č. 150 – zahrada, výměra 685 m²

Pozemek zahrady tvoří se stavebním pozemkem a stavbou jeden funkční celek.

Základní cena v části obce/okresu/oblasti Jablonec nad Nisou:

ZCv = 1083,- Kč/m² stavebního pozemku

Úprava zákl. ceny:

Velikost obce, III.: O1 = 0,70

Hospodářsko-správní význam obce, IV.: O2 = 0,60

Poloha obce, II.: O3 = 1,03

Technická infrastruktura v obci, I.: O4 = 1,0

Dopravní obslužnost obce, III.: O5 = 0,90

Občanská vybavenost v obci, III.: O6 = 0,95

$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 = 400,60 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu It : 1. – I. Poptávka nižší než nabídka	- 0,04
2. – V. Stavba na vlastním pozemku	0
3. – II. Bez vlivu	0
4. – I. Negativní (1/2 podílu nemov.)	- 0,04
5. – II. Bez vlivu	0
6. – IV. Zóna se zanedbatelným výskytem záplav	1,0
7. – IV. Ostatní obce	0,90
8. – IV. Poloha obce	1,02
9. – II. Základní vybavenost	1,0
Součet	- 0,08

Index trhu: $I_t = 1,00 \times 0,90 \times 1,02 \times 1,0 \times (1 - 0,08) = 0,845$

Index omezujících vlivů I_o :

1. – II. Geometrický tvar pozemku a velikost	0,00
2. – II. Svažítost pozemku nad 15%, ostatní orient.	- 0,02
3. – III. Ztížené základové podmínky	0,00
4. – I. Ochranná pásma	0,00
5. – I. Omezení užívání pozemku	0,00
6. - II. Vlivy snižující cenu	0,00
Součet	- 0,02

$$I_o = 1 - 0,02 = 0,980$$

Index polohy I_p :

1. – I.e Stavby rezid. do 2 tis. obyv.	1,01
2. – I.e Rezidenční zástavba	0,04
3. – IV.e Nesrostlá část obce	- 0,02
4. – I.e Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5. – II.e V okolí nem. je část. dostupná občanská vybavenost	- 0,02
6. – VII.e Příjezd po zpevněné komun, parkování na poz.	0,01
7. - III.e Zastávka dopravy do 200 m	0,01
8. – II.e Bez možnost komerčního využití	0,00
9. – II.e Bezproblémové okolí	0,00
10. – I.e Vyšší nezaměstnanost	- 0,02
11. - I.e Vlivy sniž. cenu (hluk a prach ze silnice)	- 0,05
Součet	- 0,05 1,01

Index polohy: $I_p = 1,01 \times (1 - 0,05) = 0,960$

Index cenového porovnání: $I = I_t \times I_o \times I_p = 0,845 \times 0,980 \times 0,960 = 0,795$

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 400,60 \times 0,795 = 318,50 \text{ Kč/m}^2$

Cena pozemků: $(314 + 685) \times 318,50$ 318 182,- Kč
=====

Rodinný dům - § 34, § 35

Popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 96 je na pozemku p.č. St. 187/1, je samostatně stojící, pravidelného půdorysu přibližně ve tvaru obdélníka, s jedním NP, podkrovím, podsklepený, s jednou byt. jednotkou. V přízemí je vstup do domu, kde se nachází obytná část s koupelnou, WC a kuchyní, dále schodiště z chodby vede do podkroví, kde jsou pokoje. V přízemí schodiště

z chodby vede do sklepa, který slouží ke skladování ovoce a zeleniny. K rodinnému domu náleží příslušenství, jako studna, vedl. stavba zděné kolny, která je přistavěna k domu, dále venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, plot, plot. vrátka a vrata, opěrná zeď, žumpa, přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace.

Dle zjištění informací vlastníka je stáří domu 62 let. V průběhu životnosti byla provedena běžná údržba objektu, dům je neudržován, je třeba provést modernizaci a opravy, vybavení kuchyně chybí, započatá přístavba verandy není dokončena. Předpokládaná celková životnost 100 let.

Výpočet objemů

Zastavěná plocha – sklep:	1,50 x 3,0	4,50 m ²
- přízemí:	10,20 x 12,50 - (6,20 x 1,80) - (7,20 x 1,80) - (1,80 x 0,60/2)	102,84 m ²
- podkroví:	10,20 x 12,50 - (6,20 x 1,80) - (7,20 x 1,80) - (1,80 x 0,60/2)	102,84 m ²

Obestavěný prostor:

$$102,84 \times (2,10 + 2,40) + 61,70 + 109,70 + 4,50 \times 2,0 = 694,60 \text{ m}^3$$

Konstrukce a vybavení :

1. Základy	kamenné, izolace nefunkční
2. Zdivo	zděné, tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné s podhledem
4. Střecha	dřevěný krov
5. Krytina	plech.krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Vnější omítky	vápenná, barevná
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	lakované plné, prosklené
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	dřevěná, beton., ker. dlažba
15. Podlahy ostatních místností	beton. mazanina
16. Vytápění	lokální kamna na PP
17. Elektroinstalace	světelná, motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	není

22. Kanalizace	standard
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
25. Záchod	splach. s nádržkou
26. Ostatní	chybí

Výpočet koeficientů a cenového porovnání

Poloha: Liberecký kraj, do 2 tis. obyv.
Základní cena objektu: $ZC = 2276,-$ Kč/m³ o.p.

Index trhu: $I_t = 0,845$

Index polohy: $I_p = 0,960$

Index konstrukce Iv :	0. – I. Nepodskl. nebo podskl.do ½ zast. pl. - se šikmou střechou	typ A
	1. – III. Samostatný RD	0
	2. – III. Cihelné nebo tvárniceové zdivo	0
	3. – II. 45 cm tloušťka obvod. stěn	0
	4. - III. Hodnota větší než 2	0,02
	5. – IV. Přípojka elektro, voda, kanal.	0,04
	6. – I. Lokální vytápění na TP	- 0,08
	7. – III. Standart. přísl. provedení	0
	8. – I. Bez dalšího vybavení	0
	9. – IV. Většího rozsahu a provedení	0,04
	10. – III. Stand. příslušenství - vedl. stavby do 25 m ²	0,08
	11. – III. Pozemky nad 800 m ²	0,01
	12. – II. Mírně snižující cenu	- 0,05
	13. – III. Stavba se zanedbanou údržbou	0,85
	<u>stáří stavby 62 let</u>	<u>$0,85 \times (1 - 0,005 \times 62), (s \text{ min.} 0,6)$</u>
	Součet	0,06 0,59

Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + 0,06) \times 0,59 = 0,625$

Výpočet ceny objektu:

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I_v = 2276,- \times 0,625 = 1\,423,-$ Kč/m³ o.p.

Cena stavby: $C_{Sp} = OP \times ZCU \times I_t \times I_p = 694,60 \times 1423,- \times 0,845 \times 0,960 = 791\,414,-$ Kč
=====

Garáž - § 15

Jedná se o stavbu, která je přistavěna k oceňovanému domu a přiléhá k sousednímu domu, přízemní, nepodsklepená, pravidelného obdélníkového půdorysu, pravděp. část. na cizím pozemku. Garáž je zděné kce, bez základů, s pultovou střechou a lepenkovou krytinou, klemp. konstrukce, dveře, okna a omítky nejsou, vrata dřevěná, bez dalšího příslušenství. objekt je neudržován. Stáří stanoveno odhadem, při životnosti 50 let opotřebení lze uvažovat 40 %.

Zastavěná plocha: $2,0 \times 3,0 = 6,0 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $6,0 \times 2,50 = 15,0 \text{ m}^3$

Výpočet ukazatelů a koeficientů

Index trhu: $I_t = 0,845$

Index polohy: $I_p = 0,960$

Objekt se svým charakterem zařazuje do kategorie zděná v tl. nad 15 cm, nepodsklepená nebo podsklepená do $\frac{1}{2}$ zastavěné plochy 1. NP, s plochou střechou, krovem neumožňující zřízení podkroví, typu I -, „B“ se základní sazbou 1 375,- Kč/m³ o. p.

CZ-CC 1274, SKP 46.21.19.9 Koeficient změny cen: $K_i = 2,113$

Koeficient polohový, ostatní obce nad 1000 obyv., ad. položka 5: $K_5 = 0,90$

Chybí: základy, dveře, okna, klempíř. kce, omítky, elektro

Koeficient vybavení: $K_4 = 1 + (0,54 \times (-1,852 \times (0,062 + 0,029 + 0,048 + 0,027 + 0,014 + 0,060))) = 0,76$ uvažují 0,80

Celkové opotřebení: 40 %

Výpočet ceny objektu:

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i = 1\,375,- \times 0,80 \times 0,90 \times 2,113 = 2\,092,- \text{ Kč/m}^3 \text{ o.p.}$

Pořizovací cena:	$15,0 \times 2\,092,-$	31 380,- Kč
Opotřebení:	$31\,380,- \times 0,40$	- 12 552,- Kč
Zůstatková cena (CSn):		<u>18 828,- Kč</u>

Cena stavby:

$CS = CSn \times pp = 18\,828,- \times 0,845 \times 0,960$	<u>15 273,- Kč</u>
--	--------------------

Studna - § 19

Studna je kamenné konstrukce, kopaná, hloubka 10 m. Dle zjištění od vlastníka stáří je jako dům, 62 let, při celk. životnosti 100 let opotřebení lze uvažovat 62 %.

Hloubka: 10 m²

Výpočet ukazatelů a koeficientů

Index trhu: $I_t = 0,845$
Index polohy: $I_p = 0,960$

Objekt se svým charakterem zařazuje do studní hl. do 10 m, se základní sazbou 3 810,- Kč/m.

CZ-CC 2222, SKP 46.25.22.2 Koeficient změny cen: $K_i = 2,349$

Koeficient polohový, ostatní obce nad 1000 obyv., ad. položka 5: $K_5 = 0,90$

Výpočet ceny objektu:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i = 3\,810,- \times 0,90 \times 2,349 = 8\,055,- \text{ Kč}$$

Pořizovací cena:	10 x 8 055,-	80 550,- Kč
Opotřebení:	80 550,- x 0,62	- 49 941,- Kč
Zůstatková cena (CSn):		30 609,- Kč

Cena stavby:		
CS = CSn x pp =	30609,- x 0,845 x 0,960	24 830,- Kč
		=====

Trvalé porosty - § 47

Trvalé porosty se nacházejí na všech pozemcích.
Jedná se o keře, okrasné a ovocné stromy.

Pokryvná plocha: 50 m²

Smíšené porosty: koef. 0,065

Cena porostů:	50 x 318,50 x 0,065 =	1 035,- Kč
		=====

Rekapitulace – cena dle vyhlášky

1. Pozemky	318 182,- Kč
2. Rodinný dům	791 414,- Kč
3. Garáž	15 273,- Kč
4. Studna	24 830,- Kč
5. Trvalé porosty	1 035,- Kč
Součet	1 150 734,- Kč
Celková cena zjištěná dle § 50:	1 150 730,- Kč
Spoluvlastnický podíl 1/2:	<u>575 365,- Kč</u>

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

V této lokalitě se pohybují prodejní ceny srovnatelných nemovitostí – rod. domů vč. příslušenství a pozemků, mezi 0,8 mil. – 1,6 mil. Kč. Výše tržní ceny nemovitostí závisí na druhu, využití, velikosti, vybavenosti, příslušenství, technickém stavu, stáří, lokalitě, poloze, infrastruktuře, pozemcích, jejich druhu, velikosti, tvaru, poloze a orientaci, vybavenosti inženýrskými sítěmi a dalšími objekty, přístupu, výhledu, vlivu okolí, okolní zástavbě, trhu, riziku, aj.

Cena nemovitosti je stanovena jako nižší oproti srovnatelným nemovitostem vzhledem k tomu, že se jedná o nabízené prodejní ceny nemovitostí, také k přihlédnutí k dalšímu příp. vložení investice do úprav nebo oprav oceňované nemovitosti, dále k ocenění spoluvl. podílu nemovitosti.

Rizika: stavba garáže pravděp. část. na cizím pozemku

Na základě informace vlastníka a dle místního šetření nájemní právo nebo právo věcného břemeno nebylo zjištěno.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, s přihlédnutím ke všem známým okolnostem a také s přihlédnutím k současnému stavu nabízených cen srovnatelných domů vč. příslušenství a pozemků, na trhu nemovitostí lze současná obvyklá cena oceňované nemovitosti stanovit ve výši:

RD vč. příslušenství a pozemků	1 200 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl 1/2	600 000,- Kč

D. REKAPITULACE – obvyklá cena

Celkem obvyklá cena oceňované nemovitosti spoluhl. podílu 1/2:

600 000,- Kč
=====

Tj. slovy: Šestsettisíc00/Kč
=====

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. března 2007 č.j. Spr. 1199/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7/11/17 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

V Liberci dne 30.4.2017

2x žadatel
1x archiv znalce

Fotodokumentace

