

Znalecký posudek č. 3504/2012

o ceně obvyklé - 1/4 domu č.p. 50 umístěného na pozemku parc. č. St. 58 a 1/4 pozemků parc. č. St. 58, parc. č. 64/2 a PK St. 58 v kat. úz. Lhota pod Džbánem, obec Mutějovice, okres Rakovník, ve vlastnictví Šídla Dana.



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš
Exekutorský úřad v Litoměřicích
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
124 Ex 17828/11-14 prodejem nemovitosti.

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 vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 24.5.2012 posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.
Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 26.6.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti zapsané na LV č. 254, vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kat. úz. Lhota pod Džbánem, obec Mutějovice.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: dům

Lhota pod Džbánem 50
270 07 Mutějovice

Region: Středočeský

Okres: Rakovník

Katastrální území: Lhota pod Džbánem

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.5.2012 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.5.2012, LV 254, kat. úz. Lhota pod Džbánem, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, KP Rakovník, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 16.5.2012, číslo listu mapy IV-14-01, měřítko 1:2880, kat. úz. Lhota pod Džbánem
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 17828/11-14 ze dne 26.10.2011
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 17828/11-48 ze dne 9.5.2012
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňovaným nemovitostem nebylo doloženo nabývacími listinami, ale je evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí.

Dle listu vlastnictví č. 254, kat. úz. Lhota pod Džbánem, obec Mutějovice, okres Rakovník, ze dne 9.5.2012

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je:

Šídlo Dan, Lhota pod Džbánem 50, 270 07 Mutějovice
Šídlová Dagmar, Lhota Pod Džbánem 50, 270 07 Mutějovice

1/4

3/4

oddíl B - nemovitosti:

stavba určená k bydlení č.p. 50 umístěná na pozemku parc. č. St. 58
pozemek parc. č. St. 58 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 388 m²
pozemek parc. č. 64/2 - ostatní plocha o výměře 156 m²
pozemek vedený ve zjednodušené evidenci PK St. 58 o výměře 46 m²

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- Usnesení soudu o nařízení exekuce 7 Nc-2345/2007-8 Okr. soud v Rakovníku ze dne 06.04.2007.; uloženo na prac. Rakovník
- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Rakovník, 26EXE 2651/2011-15 ze dne 21.09.2011. Právní moc ke dni 19.11.2011.; uloženo na prac. Rakovník
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124EX-17828/2011-14 (26EXE2651/2011-15) ze dne 26.10.2011. Právní moc ke dni 03.11.2011.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124EX-17828/2011-13 (26EXE2651/11-15) ze dne 26.10.2011. Právní moc ke dni 03.11.2011.

oddíl D - jiné zápisy:

bez zápisu

oddíl E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Smlouva o převodu nemovitosti RI 224/1980
- Smlouva (dohoda) V1 531/1994
- Rozhodnutí o dědictví D 406/1996

6. Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že vlastníkem nebyla předložena stavební dokumentace, byly veškeré výpočty uskutečněny z naměřených hodnot a zjištěných skutečností při místním šetření. Zastavěná a užitná plocha byla vypočtena pouze orientačně, proto nemusí vypočtené celkové plochy odpovídat přesně skutečnosti. Současně byl posouzen stavebně-technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Majitel oceňovaných nemovitostí nekontaktoval znalce ani za účelem poskytnutí nutných informací, ačkoli k tomu byl v usnesení vyzván.

Při místním šetření bylo zjištěno, že nemovitost je v zhoršeném neudržovaném stavu.

7. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází v katastrálním území Lhota pod Džbánem, obec Mutějovice, okres Rakovník, Středočeský kraj. Lhota pod Džbánem leží severně od Rakovníka a Mutějovic a jižně od Loun.

Oceňovaný dům je situován do severní okrajové části zastavěného území. Přístup je ze severu po zpevněné komunikaci. Dům je pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní s půdními prostory,

na mírně svažitém pozemku, napojen na elektrorozvod, odpadní vody pravděpodobně svedeny do žumpy, voda čerpána z pramene v lese, vytápěn lokálně.

8. Obsah posudku:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům

b) Pozemky

b₁) Pozemky

9. Popis objektů a pozemků:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům

Oceňovaný dům leží v severní okrajové části Lhoty pod Džbánem, okres Rakovník. Dům je situován na severozápadní hranici pozemku, je jednopodlažní, s půdními prostory.

Základy domu jsou kamenné, svislá konstrukce kamenná, stropy dřevěné, krovy sedlové konstrukce dřevěné, krytina pálená taška. Venkovní povrchy upraveny původně štukem, v současné době převážně cementová omítka. Klempířské konstrukce z černého plechu na pokraji životnosti, místy chybějící. Okna a dveře jsou dřevěné. Dům je pravděpodobně vytápěn lokálně tuhými palivy, napojen na elektrorozvod, voda čerpána z lesa, odpadní vody svedeny do žumpy nebo trativodu.

Při místním šetření bylo zjištěno, že stav domu je zhoršený.

Vzhledem k nesoučinnosti majitele a bylo stáří a užitná plocha stanovena odhadem.

b) Pozemky

b₁) Pozemky

Oceňované pozemky leží v severní okrajové části Lhoty pod Džbánem, okres Rakovník. Pozemky tvoří celek téměř obdélníkového tvaru, jsou přístupné ze severu po zpevněné komunikaci, mírně svažité. Vrata a vrátka jsou kovová. Při západní hranici pozemku stojí oceňovaný dům č.p. 50, část východní hranice pozemku tvoří nemovitost jiného vlastníka. Pozemky jsou neudržované, zatravněny se vzrostlými ovocnými stromy.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 roků
Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 20a):	4 819,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 6*25 \quad = \quad 150,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	150,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad (6*25)*(3,00) \quad = \quad 450,00 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení:} \quad = \quad 225,00 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 675,00 \text{ m}^3$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} \quad ZP1 = 150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží:} \quad ZP = 150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost} \quad ZP / ZP1 = 1,00$$

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 A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie - voda čerpána z lesa, odpadní vody svedeny do žumpy nebo trativodu	I	-0,10
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 - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

$$\text{Koefficient pro stáří 90 let:} \quad \mathbf{0,60}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,265}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00

3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - žádný obchod	I	-0,03
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,265 * 0,850 * 0,950 = \mathbf{0,214}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,819,- \text{ Kč/m}^3 * 0,214 = 1\,031,27 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,031,27 \text{ Kč/m}^3 * 675,00 \text{ m}^3 = 696\,107,25 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{696\,107,25 \text{ Kč}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem:} = \frac{696\,107,25 \text{ Kč}}{1/4}$$

$$\text{Dům - zjištěná cena} = \mathbf{174\,026,81 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Dům} = \mathbf{174\,030,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} = \mathbf{174\,030,- \text{ Kč}}$$

Porovnávací metoda

a) Rodinný dům

a₁) rodinný dům

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: podlahová plocha

Množství jednotek oceňované stavby: 130,00

První srovnávaná nemovitost - rodinný dům ve Lhotě pod Džbánem, okres Rakovník. Samostatně stojící, celozděný, dvoupodlažní dům, na rovinném pozemku o výměře 400 m² je po částečné rekonstrukci, vytápěn krbovými kamny, do domu přiveden elektřina a voda, odpad sveden do septiku. K domu náleží stodola. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře.

Druhá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Krupě, okres Rakovník. Samostatně stojící, starší, jednopodlažní dům vhodný k rekonstrukci na pozemku o výměře 390 m² je částečně podsklepený, neobývaný, vytápěn plynovým kotlem, voda z veřejného vodovodu, odpad sveden do septiku. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře.

Třetí srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Chrášťanech, okres Rakovník. Samostatně stojící, jednopodlažní, zděný dům na pozemku o výměře 580 m² je v původním, po technické stránce v dobrém stavu, voda z vlastní studny s možností připojení na vodovod, odpad sveden do jímky, vytápění lokální. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře.

Čtvrtá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v centru Klobuk, okres Kladno. Samostatně stojící jednopodlažní dům na pozemku o výměře 287 m² má koupelnu s vanou a samostatné WC, je vytápěn kamny na tuhá paliva nebo plynovými přímotopy, voda čerpána ze studny, odpady svedeny do septiku. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm.]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
RD Lhota p. D.	1 049 000,- Kč	1,00	1,00	0,60	0,97	0,85	0,90	100,00	4 670,46
RD Krupá	745 000,- Kč	0,95	1,00	0,85	0,97	1,00	0,90	120,00	4 376,55
RD Chrášťany	595 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	0,97	0,95	0,90	70,00	6 697,00
RD Klobuky	1 149 000,- Kč	0,65	1,00	0,60	0,97	0,90	0,90	50,00	7 041,60

Součet: 22 785,61 Kč/jedm.
/ 4

Průměrná jednotková cena: 5 696,40 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 4 376,55 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 7 041,60 Kč/jedm.

Základní cena: 5 696,40 Kč

130,00 á 5 696,40 Kč/ = 740 532,- Kč

- výsledná cena = **740 532,- Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) rodinný dům = 740 530,- Kč

Cena objektů činí celkem **740 530,- Kč**

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 58	388,00	35,00	13 580,-
Součet				13 580,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	1 629,60
Mezisoučet				11 950,40
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2950
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				33 350,28

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	64/2	156,00	35,00	5 460,-
ostatní plocha	PK 58	46,00	35,00	1 610,-
Součet				7 070,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	848,40
Mezisoučet				6 221,60
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2950
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				6 945,11
				40 295,39 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*	1 / 4

Pozemky - zjištěná cena = **10 073,85 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 10 070,- Kč

Cena pozemků činí celkem **10 070,- Kč**

C. Rekapitulace

Administrativní cena ¼ nemovitosti:

Administrativní cena objektů:	174 030,- Kč
Administrativní cena pozemků:	10 070,- Kč
Administrativní cena celkem:	184 100,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů:	740 530,- Kč
Porovnávací cena celkem:	740 530,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné (obvyklé) ceny, je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekologickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům, vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, universálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Při stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti, bylo třeba vzít v úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka obdobných nemovitostí na trhu s realitami v této lokalitě je nízká
- b) parametry povyšující cenu:
- c) parametry ponižující cenu: podílové spoluvlastnictví, nutnost vložení investic, základní občanská vybavenost v Mutějovicích (cca 4 km).

Na základě zjištěných hodnot výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu 1/4 nemovitosti ve výši 185.100 Kč.

**Obvyklá cena ¼
nemovitosti:**

185 100,- Kč

slovy: jedno sto osmdesát pět tisíc jedno sto Kč

V Praze dne 26.6.2012

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3504/2012 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 226/2012.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.