

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 106/6/2017

O ceně 1/4 Rodinného domu - Krahulčí 36 s příslušenstvím



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej
Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového
předpisu a ceny obvyklé pro účely exekučního
řízení Č.j.: 124 EX 6683/16-104

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 16.5.2017 znalecký posudek vypracovala:

Jana Gryčová
Bednářeček 80
37842 Nová Včelnice
telefon: +420 607 959 158
e-mail: jana.bednarecek@seznam.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.
V Bednářečku 21.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny 1/4 Rodinného domu v obci **Krahulčí č.p.36** s příslušenstvím, do kterého spadá stavební pozemek **p.č.2/1** - zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 219 m² (stavba RD na něm). Součástí je zahrada ve funkčním celku **p.č. 13/2** o výměře 546 m², vše v **Kú. Krahulčí u Telče (672203)**. Znalecký posudek je proveden pro účel exekučního řízení Č.j.:124 EX 6683/16-104 proti povinnému Miloši Vltavskému. Nemovitosti jsou zapsány na **LV 427**, vedené Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: 1/4 Rodinného domu - Krahulčí 36 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění: Krahulčí 36
58856 Krahulčí
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Jihlava
Obec: Krahulčí
Katastrální území: Krahulčí u Telče
Počet obyvatel: 624

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 163,00 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **388,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.5.2017 za přítomnosti pana Vltavského Miloše.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV 427 včetně jednotlivých výpisů parcel ze dne 21.5.2017
- podklady soudního exekutora
- informace pana Miloše Vltavského

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Miloš Vltavský, sídliště Janštejn 147, 588 52 Horní Dubenky, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Stanislav Štěrba, Martínkova 463, 378 53 Strmilov, vlastnictví: podílové,

vlastnický podíl: 3 / 4
Vlastníci pozemku: Miloš Vltavský, sídliště Janštejn 147, 588 52 Horní Dubenky, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Stanislav Štěrba, Martínkova 463, 378 53 Strmilov, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 3 / 4

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovanou nemovitostí je 1/4 rodinného dvoudomu s bytovou jednotkou 3+1 s kamennými základy. Objekt je podsklepený, není provedeno podkroví. Obvodové zdivo smíšené tl.600mm, izolované, střecha polovalbová ve sklonu 35°. Konstrukce krovu je vázaná, krytinou jsou pálené tašky na laťování, okna jsou dřevěná, dvojitá. Povrchy podlah jsou částečně fošnové, v chodbě, kuchyni a sociálním zařízení je dlažba. Vnější omítky jsou štukové. Celkový OP 671 m³. Stáří RD je dle použitého materiálu, provedení a informace pana Vltavského na místě odhadováno kolem roku 1935. V přízemí je bytová jednotka 3+1, částečně v rozestavěném stavu, koupelna a kuchyňská linka je nefunkční, bez připojení. Na zahradě se nachází 3 jabloně stáří 30 roků a 6 thují stáří 20 roků.

Objekt je připojen na el. energii, veřejnou kanalizaci a vodovod, vytápění je ústřední plynové. Parkovat lze před vjezdem nebo na p.č. 2/1.

7. Obsah znaleckého posudku

1. 1/4 Rodinného domu
2. Pozemky - LV 427
3. Porosty

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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: Bez dalších vlivů - Oceňované pozemky se nacházejí ve svahu, ale řešení stavby a přístupu je bez problémů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. 1/4 Rodinného domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	82 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 547,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	7*9,2	=	64,40 m ²
přízemí:	10,6*9,2	=	97,52 m ²
podstřešní prostor:	10,6*9,2	=	97,52 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	64,40 m ²	2,40 m
přízemí:	97,52 m ²	3,10 m
podstřešní prostor:	97,52 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

sklep:	(7*9,2)*(2,40)	=	154,56 m ³
přízemí:	(10,6*9,2)*(3,10)	=	302,31 m ³
podstřešní prostor:	(10,6*9,2)*(2,20)	=	214,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>671,41 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	97,52 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	259,44 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,66		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
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, 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: 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: mírně snižující cenu - V objektu chybí základní vybavenost koupelny a kuchyně.	II	-0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 82 let:

$$s = 1 - 0,005 * 82 = \mathbf{0,590}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,566}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,547,- \text{ Kč/m}^3 * 0,566 = 875,60 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 671,41 \text{ m}^3 * 875,60 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 593\,765,46 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	593 765,46 Kč
1/4 Rodinného domu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	593 765,46 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
1/4 Rodinného domu - zjištěná cena	=	148 441,36 Kč

2. Pozemky - LV 427

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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 nad 15 %; orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,010 = 0,980$

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	388,-	0,980		380,24	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/1	219,00	380,24	83 272,56
§ 4 odst. 1	zahrada	13/2	546,00	380,24	207 611,04
Stavební pozemky - celkem			765,00		290 883,60
Pozemky - LV 427 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	290 883,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemky - LV 427 - zjištěná cena				=	72 720,90 Kč

3. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
-------	--------------	---------------	-------------------------	------------	------------------------	-----------

jabloň - vysokokmen nebo polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 13/2

30	18,00 m ²	6,54	6,54	117,72
Součet:			=	117,72 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:			=	117,72 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
okrasné tuje na pozemku p.č.: 2/1 Jehličnaté keře I	1 090,-		20 roků 1 090,-	6,00 ks 6 540,-
Součet:				6 540,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	3 924,- Kč

Porosty - celkem:

Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	4 041,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4

Porosty - zjištěná cena = **1 010,43 Kč**

C. REKAPITULACE

1. 1/4 Rodinného domu	148 441,40 Kč
2. Pozemky - LV 427	72 720,90 Kč
3. Porosty	1 010,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **222 172,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **222 170,- Kč**

slovy: Dvěštedvacetdvatisícjednostosedmdesát Kč

V Bednářečku 21.5.2017

Jana Gryčová
Bednářeček 80
37842 Nová Včelnice
telefon: +420 607 959 158
e-mail: jana.bednarecek@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

Stanovení ceny obvyklé :

Obvyklá cena nemovitosti je určena v souladu s § 2 zákona č. 151/97 Sb.
Zjištěná cena v místě a čase obvyklém nemovitostí :

1. Řadový rodinný dům 3+1 se zahradou – Krahulčí

Popis : Řadový rodinný dům v zástavbě v obci Krahulčí. Dům je z poloviny 20 století, zdívo smíšené, objekt napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, vytápění plynové. Celkový stav je dobrý, lze provést drobné úpravy.

Požadovaná kupní cena 1 630 000,- Kč - 1/4 ceny je 407 500,- Kč

2. Rodinný dům 4+1 - Krahulčí

Popis : Rodinný dům o dispozici 4+1 v klidné části obce Krahulčí. Obvodové zdivo je smíšené, okna dvojitá, krytina z pálených tašek. Objekt je celkově ve velmi dobrém stavu

Požadovaná kupní cena 1 260 000,- Kč - 1/4 ceny je 315 000,- Kč

3. Rodinný dům - část dvoudomu - Mrákotín u Telče

Popis : Rodinný dům 4+1, nepodsklepený s podkrovím, zděný ze smíšeného zdiva s valbovou střechou. Dům je osazen na svažitém terénu se zahradou 540 m², vzdálený 4 km od Krahulčí. Objekt napojen na veškeré sítě v obci, vytápění ústřední.

Požadovaná kupní cena 1 520 000,- Kč - 1/4 ceny je 380 000,- Kč

Stanovená tržní cena RD Krahulčí 36 s příslušenstvím v dané oblasti je stanovena na 1 470 000,- Kč.

Stanovená tržní cena 1/4 RD Krahulčí 36 s příslušenstvím v dané oblasti je stanovena na 367 500,- Kč.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15.12.2010 č.j.Spr.456/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 106/6/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. O-6/2017.











