

# Znalecký posudek č. 2101/2011

o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 2 na pozemku č. parc. St. 124 a pozemku č. parc. St. 124 v kat. úz. Kunratice u České Kamenice, obec Kunratice, okres Děčín, ve společném jmění manželů Balážových.



**Objednatel posudku:**

**JUDr. Ondřej Mareš**  
Exekutorský úřad Litoměřice  
Novobranská 20  
412 01 Litoměřice

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.  
Ex 7387/08-24 prodejem nemovitosti.

**Podle stavu ke dni 11.1.2011 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 9 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 8.2.2011

# A. Nález

## **1. Znalecký úkol**

Vypracovat posudek nemovitosti zapsané na LV č. 438, vedené Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, k.ú. Kunratice u České Kamenice, obec Kunratice se stanovením ceny obvyklé v místě a čase.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 2  
Kunratice 2  
407 21 Kunratice

Region: Ústecký

Okres: Děčín

Katastrální území: Kunratice u České Kamenice

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.1.2011 za přítomnosti pana Baláže Mateje. Byla provedena pouze částečná prohlídka „z venku“ – nebyl umožněn vstup nemovitosti.

## **4. Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.1.2011, LV č. 438, kat. úz. Kunratice u České Kamenice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Děčín
- kopie mapy katastrální ze dne 5.1.2011, mapový list č. Děčín 2-1/13, měřítko 1:1000, kat. úz. Kunratice u České Kamenice
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 075 EX 1758/05-P2 ze dne 4.1.2006
- usnesení o změně exekutora 7 Nc 3968/2005-22 ze dne 16.7.2008
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 7387/08-24 ze dne 3.1.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace od vlastníka nemovitosti
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

## **5. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle listu vlastnictví č. 438, k.ú. Kunratice u České Kamenice obec Kunratice ze dne 3.1.2011,

### A - vlastnické právo:

SJM **Baláž Matej** a Balážová Marie, Kunratice 2, 405 02 Děčín 2

### B - nemovitosti:

- rodinný dům č.p. 2 na pozemku č. parc. St. 124
- pozemek č. parc. St. 124 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 726 m<sup>2</sup>

### C - omezení vlastnických práv:

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 7Nc-3968/2005 -3 ze dne 06.04.2005.

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 21Nc-6377/2005 -5 ze dne 01.11.2005. Právní moc ke dni 21.12.2005.

Exekuční příkaz č.j. 075EX-1758/2005 -P2 ze dne 04.01.2006.

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 21Nc-4360/2006 -5 ze dne 31.05.2006. Právní moc ke dni 12.07.2006.

Exekuční příkaz č.j. 124EX-958/2006 -7 ze dne 16.06.2006.

Exekuční příkaz č.j. 124EX-1507/2005 -37 ze dne 14.06.2006. Právní moc ke dni 03.07.2006.

#### E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Velká privatizace - smlouva o převodu 203/2000 ze dne 30.6.2000, účinnost ke dni 1.7.2000.

#### **6. Dokumentace a skutečnost:**

K nemovitosti nebyla předložena žádná výkresová dokumentace. U výpočtů použitých ve znaleckém posudku bylo vycházeno z výměr zjištěných fyzickým měřením na místě samém, z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z informací o konstrukcích a vybavení sdělených spoluvlastníkem nemovitosti. Vstup do nemovitosti nebyl umožněn.

#### **7. Celkový popis nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost - rodinný dům č.p. 2 se nachází na okraji obce Kunratice, kat. úz. Kunratice u České Kamenice, okres Děčín. Obec Kunratice se rozkládá asi 18 km východně od Děčína a asi 2 km severně od České Kamenice. Veškerá občanská vybavenost se nachází v Děčíně. Doprava autobusy. Přístup je ze zpevněné komunikace a přes obecní pozemky.

Pozemek je svažité se severním směrem ke komunikaci, pozemek je nepravidelného tvaru a z části je zastavěn rodinným domem. Zbytek tvoří travní porost.

Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě - elektro, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Plyn v obci není.

Současný stavebně technický stav rodinného domu je zhoršený, některé konstrukční prvky jsou na hranici životnosti.

#### **8. Obsah posudku:**

##### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a1) Rodinný dům č.p. 2

##### **b) Pozemky**

b1) Pozemek

#### **9. Popis objektů a pozemků:**

##### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

###### **a1) Rodinný dům č.p. 2**

Oceňovaný rodinný dům č.p. 2 se nachází na pozemku č. parc. St. 124 v kat. úz. Kunratice u České Kamenice, obec Kunratice, okres Děčín.

Rodinný dům je částečně podsklepený, dvoupodlažní s pultovou střechou. V 1.PP se nachází sklep, 1.NP obsahuje chodbu, pokoj, WC, schodiště a bývalý chlív, ve 2.NP se nachází bytová jednotka 3+1. Dům má nepravidelný půdorys, základy jsou kamenné, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou dřevěné, střešní krytina lepenka a plachta. Klemp. konstrukce nejsou, bleskosvod není osazen. Fasádní omítky nejsou. Okna a dveře dřevěné. Schodiště betonové. Vytápění lokální na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Rodinný dům je napojen na elektro rozvod, obecní vodovod a kanalizaci. Plyn v obci není. Stáří domu stanoveno odhadem.

## b) Pozemky

### b<sub>1</sub>) Pozemek

Pozemek č. parc. St. 124 se nachází na okraji obce Kunratice, kat. úz. Kunratice u České Kamenice, okres Děčín. Pozemek je svažitév severním směrem ke komunikaci, pozemek je nepravidelného tvaru a z části je zastavěn rodinným domem. Zbytek tvoří travní porost. Pozemek je neudržován.

## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### a) Porovnávací hodnota

##### a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 2 - § 26a

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Ústecký kraj - do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 80 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 102,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	16,50*9,90/4	=	40,84 m <sup>2</sup>
1.NP:	16,50*8,80+7,00*1,20+4,00*6,00	=	177,60 m <sup>2</sup>
2.NP:	16,50*8,80+7,00*1,20	=	153,60 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	40,84 m <sup>2</sup>	2,00 m
1.NP:	177,60 m <sup>2</sup>	2,70 m
2.NP:	153,60 m <sup>2</sup>	2,70 m

#### Obestavěný prostor:

1.PP:	(16,50*9,90/4)*(2,00)	=	81,68 m <sup>3</sup>
1.NP:	(16,50*8,80+7,00*1,20+4,00*6,00)*(2,70)	=	479,52 m <sup>3</sup>
2.NP:	(16,50*8,80+7,00*1,20)*(2,70)+(16,50*8,80+7,00*1,20)*(1,00)/2	=	491,52 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 1 052,72 m<sup>3</sup>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 177,60 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 372,04 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,09

## Výpočet indexu cenového porovnání:

### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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 - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> 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

Koeficient pro stáří 80 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,414}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,880}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

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

**Celkový index I** =  $I_V * I_P * I_T = 0,414 * 0,880 * 0,950 = 0,346$

**Ocenění:**

Cena upravená CU =  $IPC * I = 3\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,346 = 1\,073,29 \text{ Kč/m}^3$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP =  $CU * OP = 1\,073,29 \text{ Kč/m}^3 * 1\,052,72 \text{ m}^3 = 1\,129\,873,85 \text{ Kč}$

**Rodinný dům č.p. 2 - zjištěná cena** = 1 129 873,85 Kč

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

**a) Rodinný dům č.p. 2** = 1 129 870,- Kč

**Cena objektů činí celkem** 1 129 870,- Kč

**Porovnávací metoda**

a) Hlavní stavby

a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 2

**Popis porovnávaných objektů:**

**Množství jednotek oceňované stavby:** 210,00

1) Prodej zděného rodinného domu v Horní Chřibské. Dispozice: přízemí: 3x pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna, WC. kotelna, dílna, garáž. V podkroví prostor pro vybudování dalších pokojů, podsklepeno. K domu náleží čtyři hospodářské budovy, velká zahrada - sad, oddělená hospodářská a rekreační část. Na hranici pozemku potok - pod úroveň zahrady, záplavy nehrozí. Příjezd po málo frekventované asfaltové silnici, zastávka autobusu cca 50 m, škola cca 150 m, náměstí cca 250 m. Klidná lokalita vhodná k rekreaci (rozhraní Lužických hor a Českého Švýcarska - cyklotrasy, turistické trasy v místě) i trvalému bydlení (velmi dobře dostupná občanská vybavenost v místě, Děčín 25 km, Česká Lípa 35 km, Praha 100 km).

2) Reality-Sever nabízí k prodeji RD 3 + KK v Kamenickém Šenově, okres Česká Lípa. Zastavěná plocha domu je 74 m<sup>2</sup>, CP 733 m<sup>2</sup>, toho zahrada 659 m<sup>2</sup>. Nová plastová okna, topení v Cu na tuhá paliva s kotlem Viadrus, nová koupelna se sprchovým koutem a WC. Celý dům je podsklepen s vlastní studnou. El.energie 230/400 V, voda z řádu. Minimální energetická náročnost tohoto menšího domu.

3) Nabízíme k prodeji rodinný dům o CP 270 m<sup>2</sup> a zahrada 830 m<sup>2</sup>. Dům má sklep, 2 podlaží jsou obytná, možnost půdní vestavby. Spodní část je zděná čedičová a horní roubená. Dům je po kompletní rekonstrukci, střecha, elektrorozvody, plastová okna, tepelná izolace, podlahy. Vytápění krbovými kamny. Na zahradě altán a průtoková voda s rybníky. Lyžařský vlek a cyklostezka v dosahu.

4) RD v Mistrovicích u Nového Oldřichova s možností podnikání, nebo zbudování druhé byt. jednotky. 1 NP- bývalý obchod, sklad. prostory, 2x garáž, dílna. Vhodné ke komerčním účelům (obchod, truhlárna, autoservis...). 2 NP- Byt 4+1, plus malý pokojík. Zachovalé prkenné podlahy, nová kuchyň. linka (zůstává i se spotřebiči). Částečně podsklepeno - kotelna, uhelna. Nová střecha, vytápění ÚT - nový kote

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název	Realizovaná cena	K <sub>m</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>v</sub>	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	Množství [jedm.]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
1) RD - Horní Chřibská	1 299 000,- Kč	0,90	0,95	0,75	1,10	0,85	1,00	100,00	7 788,40
2) RD - Kamenický Šenov	990 000,- Kč	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	120,00	7 837,50
3) RD - Prácheň	1 760 000,- Kč	0,85	1,00	1,10	0,80	0,85	1,00	240,00	4 662,53
4) RD - Mistrovice	1 490 000,- Kč	0,85	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	285,00	4 643,83

Součet: 24 932,26 Kč/jedm.

/ 4

Průměrná jednotková cena: 6 233,07 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 4 643,83 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 7 837,50 Kč/jedm.

Základní cena: 6 233,07 Kč

210,00 á 6 233,07 Kč/ = 1 308 944,70 Kč

**Rodinný dům č.p. 2 - výsledná cena = 1 308 944,70 Kč**

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

**a) Rodinný dům č.p. 2 = 1 308 940,- Kč**

**Cena objektů činí celkem 1 308 940,- Kč**

**Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)****a) Pozemky****a<sub>1</sub>) Pozemek - § 27 - § 32****Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 124	726,00	35,00	25 410,-
Součet				25 410,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ			-2 %	
Úprava ceny celkem			-2 %	- 508,20
Mezisoučet				24 901,80
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,3280
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				71 727,94

**Pozemek - zjištěná cena = 71 727,94 Kč**

## Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemek = 71 730,- Kč

---

**Cena pozemků činí celkem** **71 730,- Kč**

## C. Rekapitulace

### **Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů:	1 129 870,- Kč
Administrativní cena pozemků:	71 730,- Kč
<b>Administrativní cena celkem:</b>	<b>1 201 600,- Kč</b>

### **Porovnávací cena:**

Porovnávací cena objektů:	1 308 940,- Kč
<b>Porovnávací cena celkem:</b>	<b>1 308 940,- Kč</b>

## Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým 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, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - obdobné nemovitosti se na realitním trhu vyskytují zřídka
- b) parametry zvyšující cenu - možnost rozšíření obytné plochy
- c) parametry snižující cenu - nutnost rekonstrukce objektu



Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu nemovitosti ve výši 1.300.000,- Kč.

**Obvyklá cena:**

**1 300 000,- Kč**

slovy: jeden milion tři sta tisíc Kč

V Praze dne 8.2.2011

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 2101/2011 znaleckého deníku.

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

Vypracovala společnost B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, která je oprávněna na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik.

Ocenění bylo zapsáno pod poř.č. 10/2011 deníku.

#### E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.