

Znalecký posudek č. 3404/2012

o ceně obvyklé - rodinného domu č.p. 35 umístěného na pozemku parc. č. 17 a pozemků parc. č. 17 a parc. č. 68/2 v kat. úz. Ryjice, obec Ryjice, okres Ústí nad Labem, ve vlastnictví Šaška Jiřího.



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 264/06-194 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 19.4.2012 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 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 7.5.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti zapsané na LV č. 8, vedené Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kat. úz. Ryjice, obec Ryjice.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Ryjice 35
403 31 Ryjice

Region: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ryjice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.4.2012 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 22.3.2012, LV 8, kat. úz. Ryjice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 27.3.2012, mapový list č. Ústí nad Labem 2-6/34, měřítko 1:1000, kat. úz. Ryjice
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 264/06-194 ze dne 2.1.2012
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 264/06-204 ze dne 23.3.2012
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňované nemovitosti nebylo doloženo nabývacími listinami, je však evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí.

Dle listu vlastnictví č. 8, kat. úz. Ryjice, obec Ryjice, okres Ústí nad Labem, ze dne 22.3.2012

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je:

Šašek Jiří, Ryjice 35, 403 31 Ústí nad Labem 16

oddíl B - nemovitosti:

- rodinný dům č.p. 35 na pozemku parc.č. 17
- pozemek parc. č. 17 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 210 m²
- pozemek parc. č. 68/2 - zahrada o výměře 295 m²

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j 42 Nc-8959/2005-8 ze dne 27.01.2006. Právní moc ke dni 19.04.2006.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Exekuční příkaz Sp. zn. 124 EX-264/2006-18, Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 16.03.2006. Právní moc ke dni 19.04.2006.
- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 42 Nc-16534/2007-6 ze dne 17.01.2007. Právní moc ke dni 19.04.2007.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 42 Nc-16535/2007-7 ze dne 17.01.2007. Právní moc ke dni 19.04.2007.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Exekuční příkaz č.j. 121 EX-723/2007-6, Exekutorský úřad Rokycany ze dne 21.03.2007. Právní moc ke dni 20.04.2007.
- Exekuční příkaz č.j. 121 EX-722/2007-20, Exekutorský úřad Rokycany ze dne 21.03.2007. Právní moc ke dni 30.11.2007.
- Exekuční příkaz, Exekutorský úřad Rokycany č.j. 121 EX-722/2007-20 ze dne 21.03.2007.
- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 53 Nc-15/2008-8 ze dne 31.07.2008.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j 42 Nc-9835/2008-7 ze dne 01.09.2008. Právní moc ke dni 11.11.2008.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Exekuční příkaz, Exekutorský úřad Rokycany č.j. 121 EX-7766/2008-6 ze dne 06.10.2008.
- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 Nc-11114/2008-6 ze dne 09.01.2009. Právní moc ke dni 26.03.2009.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 110 Ex-418/2009-17, Exekutorský úřad v Teplicích ze dne 23.02.2009. Právní moc ke dni 26.03.2009.
- Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 54 EXE-196/2010-9 ze dne 02.06.2010. Právní moc ke dni 25.11.2010.; uloženo na prac. Ústí nad Labem
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Exekutorský úřad Plzeň-sever č.j. 121 EX-1426/2010-12 ze dne 19.10.2010. Právní moc ke dni 27.10.2010.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Plzeň-sever č.j. 121 EX-1426/2010-13 ze dne 19.10.2010. Právní moc ke dni 27.10.2010.
- Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání, Exekutorský úřad Litoměřice č.j. 124 EX-264/2006-111 ze dne 06.12.2010.
- Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání, Exekutorský úřad Litoměřice č.j. 124 EX-264/2006-145 ze dne 28.04.2011.
- Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 51 E-51/2010-16 ze dne 20.04.2010. Právní moc ke dni 01.06.2010.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Exekutorský úřad Litoměřice č.j. 124 EX-264/2006-194 ze dne 02.01.2012.

oddíl D - jiné zápisy:

- Změna číslování parcel

oddíl E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví, Okresní soud v Ústí nad Labem čj. D-179/1996-35 ze dne 26.06.2002. Právní moc ke dni 13.08.2002.
- Smlouva darovací ze dne 08.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2011.

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 za účelem poskytnutí nutných informací, ačkoli k tomu byl vyzván.

7. Celkový popis nemovitosti:

Ryjice leží v malebném údolí Neštěmického nebo též Ryjického potoka, ze severu chráněné vysokými kopci, východně od Ústí nad Labem. V obci se základní občanskou vybaveností je doprava zajišťována autobusy a MHD. Kompletní občanská vybavenost v Ústí nad Labem (cca 7 km).

Oceňovaný rodinný dům se nachází ve východní okrajové části Ryjic, je dvoupodlažní s půdními prostory, na částečně svažitém pozemku nepravidelných tvarů, napojen na veškeré IS.

8. Obsah posudku:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

b) Pozemky

b₁) Stavební pozemek

b₂) Pozemek

9. Popis objektů a pozemků:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

Oceňovaný rodinný dům se nachází ve východní okrajové části obce Ryjice, okres Ústí nad Labem. Dům je dvoupodlažní, pravděpodobně nepodsklepený, s půdními prostory, situován na jižní hranici pozemku s odstupem od komunikace.

Základy domu jsou kamenné, svislá konstrukce zděná, krovy sedlové konstrukce dřevěné, krytina osinkocementové šablony. Venkovní povrchy ošetřeny štukem, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná špaletová. Dům je pravděpodobně napojen na veškeré IS.

Při místním šetření bylo zjištěno, že dům je v zanedbaném stavu.

Vzhledem k nesoučinnosti majitele nemovitosti byly informace o domu čerpány z dostupných dokumentů a stáří stanoveno odhadem.

b) Pozemky

b₁) Stavební pozemek

Oceňovaný pozemek se nachází ve výhodní okrajové části Ryjic, okres Ústí nad Labem. Pozemek je v části svažité, nepravidelného tvaru, přístupný ze západu po zpevněné místní komunikaci, oplocen dřevěnými pláňkami, vrátka plechová, částečně zastavěn rodinným domem a vedlejší stavbou, napojen na veškeré IS.

b₂) Pozemek

Oceňovaný pozemek, v KN veden jako zahrada, leží severovýchodně od zastavěného území obce, je nepravidelného tvaru, bez vyznačených hranic v terénu, přístupný po nezpevněné svažité cestě, neudržovaný, pravděpodobně se vzrostlými dřevinami.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Ústecký kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 90 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 191,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	12*7	=	84,00 m ²
2.NP:	12*7	=	84,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	84,00 m ²	3,00 m
2.NP:	84,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(12*7)*(3,00)	=	252,00 m ³
2.NP:	(12*7)*(3,00)	=	252,00 m ³
zastřešení:		=	168,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	672,00 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 84,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 168,00 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

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 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 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 - 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 - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
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 90 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,421}$$

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 - 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 - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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 - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,421 * 0,950 * 1,000 = 0,400$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,191,- \text{ Kč/m}^3 * 0,400 = 1\,276,40 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,276,40 \text{ Kč/m}^3 * 672,00 \text{ m}^3 = 857\,740,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{857\,740,80 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) =	0,- Kč	
b) Rodinný dům	=	857 740,- Kč
<u>Cena objektů činí celkem</u>		<u>857 740,- Kč</u>

Porovnávací metoda

a) Rodinný dům

a₁) rodinný dům

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka:

Množství jednotek oceňované stavby: 150,00

První srovnávaná nemovitost - rodinný dům ve Valtířově, okres Ústí nad Labem. Samostatně stojící, dvoupodlažní, částečně podsklepený dům před rekonstrukcí stojí na pozemku o výměře 3.413 m², napojený je na veškeré IS. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře.

Druhá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Mírkově, okres Ústí nad Labem. Dvougenerační samostatně stojící dům je situován na pozemek o výměře 1.616 m², je podsklepený, dvoupodlažní s podkrovím, po částečné rekonstrukci. U domu je garáž, vrtaná studna, tříkomorový septik. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře od září 2011.

Třetí srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Mojžíři, okres Ústí nad Labem. Samostatně stojící rodinný dům na pozemku o výměře 945 m² je částečně podsklepený, dvoupodlažní, po rekonstrukci střechy, napojen na vodovod a plyn. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře.

Čtvrtá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Krásném Březnu, okres Ústí nad Labem. Dům je podsklepený, dvoupodlažní, s možností půdní vestavby, řadový koncový, po rekonstrukci, na pozemku o výměře 150 m², napojen na veškeré IS. 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 [jedn]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
RD Valtířov	1 499 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	0,97	0,70	0,90	140,00	6 543,14
RD Mírkov	2 750 000,- Kč	1,00	0,95	1,10	1,00	0,85	0,90	325,00	6 764,37
RD Mojžíř	2 200 000,- Kč	1,00	1,00	0,90	0,97	1,00	0,90	262,00	6 597,48
RD Krásné Březno	1 660 000,- Kč	0,85	1,00	1,00	0,97	0,80	0,90	160,00	6 159,02

Součet:

26 064,- Kč/jedn.

/ 4

Průměrná jednotková cena:

6 516,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena:

6 159,02 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena:

6 764,37 Kč/jedn.

Základní cena: 6 516,- Kč

150,00 á 6 516,- Kč/

= 977 400,- Kč

- výsledná cena

= 977 400,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) rodinný dům

= 977 400,- Kč

Cena objektů činí celkem

977 400,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Stavební pozemek - § 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	17	210,00	105,00	22 050,-
Součet				22 050,-
Úprava ceny – příloha č. 21: 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 2 205,-
Mezisoučet				24 255,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,3050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				68 211,73

Stavební pozemek - zjištěná cena

= 68 211,73 Kč

a₂) Pozemek - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 4.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Koef.	Srážka [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	68/2	295	105,00	0,06	0	10,00	2 950,-
Součet							2 950,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):						*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 4 - celkem							2 950,-

Pozemek - zjištěná cena = 2 950,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a ₁) Stavební pozemek	=	68 210,- Kč
a ₂) Pozemek	=	2 950,- Kč

Cena pozemků činí celkem 71 160,- Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	857 740,- Kč
Administrativní cena pozemků:	71 160,- Kč
Administrativní cena celkem:	928 900,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů:	977 400,- Kč
Porovnávací cena celkem:	977 400,- 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: - napojení na veškeré IS
- v blízkosti zastávka MHD

c) parametry ponižující cenu: - předpoklad vložení investic na modernizaci a rekonstrukci
- špatné parkovací možnosti

Na základě zjištěných hodnot výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 978.000 Kč.

Obvyklá cena:

978 000,- Kč

slovy: devět set sedmdesát osm tisíc Kč

V Praze dne 7.5.2012

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 3404/2012 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. 167/2012.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.