

-1-
**ZNALECKÝ POSUDEK
CENA**



**Pozemek st.parc.č.22 zastavěná plocha a nádvoří a na něm,
postavená stavba obytného domu čp 34 včetně vedlejší stavby
a venkovních úprav, katastrální území Měcholupy**

Vyhotovení č. :

říjen 2018

ZNALECKÝ POSUDEK

Odborné ocenění, znalecké posouzení ceny
pozemku-parcely č.22 ku Měcholupy a na pozemku postavený objekt
pro bydlení a dále vedlejší stavba a venkovní úpravy
posudek č.:3052/21/2018

objednatel : Exekutorský úřad Litoměřice
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Objednáno : 26.09.2018
Usnesením soudního exekutora JUDr.Mareše
LL.M.,Ex.úřad ze dne 26.09.2018

Předepsaný termín vyhotovení : 26.10.2018

Počet vyhotovení pro objednatele : 2 a 1 pro archiv a 1 x email
Katerina.humburska@exekutor-ltm.cz

Prohlídka : 12.10.2018

Zaměření staveb : 12.10.2018

Kraj : Severočeský ,Ústí nad Labem

Okres : Louny

Obec : Měcholupy 566454

Katastrální území : Měcholupy u Žatce 692751

List vlastnictví : 41 pro kú Měcholupy

Vlastníci : Baňová Ullmanová Iveta,Písečná 5039 2/9
Chomutov
Rezlerová Alena,Jirchařská 21Žel.Brod 2/9
Szücsová Marie čp77 Měcholupy 1/3
Ullmanová Jaroslava SNP Vimperk 2/9

Účel ocenění : zjistit cenu jakou má nemovitost v měsíci říjnu
2018 podle vyhlášky platné pro rok 2018-říjen
a odhadnout cenu v místě obvyklou či tržní,či
obecnou - pro exekuční řízení nařízené exe-
kučním příkazem k prodeji nemovitosti

vyhotovení č :

ocenění provedl : Dipltech.Malý Emil,Kap.Nílepy
2239,44001 Louny ,tel:604823721
email : emilmal@seznam.cz

Datum vyhotovení

A..podklady pro ocenění

A/1..zajištěné objednatelem

- 01.... usnesení Exekutorského úřadu čj.124EX3135/09-229
Č.opr.401043626 jímž ustanovil znalce pro ocenění nemovitosti čp.:34 Měcholupy ze dne 26.09.2018
- 02....shora uvedené usnesení je přílohou tohoto posudku a jsou v něm stanoveny podmínky pro znalce za jakých se má posudek vyhotovit
- 03.... písemná objednávka na provedení posudku
- 04....Výpisy z katastru nemovitostí k datu 25.09.2018 kde jsou uvedena zástavní práva na parcelu č.22 a na dům čp 34 a je vydán exekuční příkaz o zřízení ex.práva.a v tomto smyslu mají být uspokojeny pohledávky v různých hodnotách vůči pí.Baňové Ullmanové Ivetě,Chomutov,Ullmanová Jaroslava Vimperk
- 04...pokyny Ex.úřadu k provedení znaleckého posudku , k jeho vybavení přísl.razítky a pečeti a fotografiemi.
- 05...stanovení termínu odevzdání znal.posudku do 1 měsíce Od objednání.

A/2..zajištěné znalcem

- 01..výpis z katastru nemovitostí na stavební parcelu č.22 Kú Měcholupy včetně snímku z mapy
- 02..snímek z mapy užší vztahy –Měcholupy měř-1:1000
- 03..mapa katastrálních území obcí okresu Louny
- 04..mapový snímek –širší vztahy –Žatecko
- 05..mapový snímek nemovitosti čp34 užší vztahy
- 06..mapový snímek –umístění nemčp34 v Měcholupech
- 07.písemné stanovisko MU Žatec stavební úřad ,vyžádané Znalcem-na SÚMUžatec se nedochovala žádná PD
- 08.písemné stanovisko OUMěcholupy-dtto
- 09.pasport staveb, provedený na základě měření skut.výměr staveb
- 10.fotodokumentace nemovitosti pořízená při prohlídce.
- 11..informace o nemovitosti od účastníků prohlídky na místě stavby.
- 02.starý znalecký posudek z roku 1992 ,kde je uvedeno stáří Nemovitosti a jeho studium

B..N Á L E Z

=====

Prohlídka nemovitosti čp 34 a pozemku č.parc.22 –byla provedena za účasti zástupců vlastníků nemovitosti.Celá nemovitost byla znalci zpřístupněna.Při prohlídce ,která se konala 12.října 2018 bylo také provedeno zaměření staveb,které se na pozemku parc.č.22 nacházejí.V těsném sousedství nemovitosti byly zbytky zřícených cizích staveb.Pozemek-parcela č. 22 má výměru pouze 266m² a jeho tvar je velmi špatný.V příloze tohoto posudku je výkres situace umístění staveb a z tohoto nákresu je vidět,že k vedlejší stavbě se nedá ani zajet autem a zhruba je zde mezena mezi stavbou obytnou a hranicí pozemku asi 1,5m,takže je to dostačující pouze pro pěší.

Obec Měcholupy má svůj obecní úřad.V obci je 986 obyvatel.Podle informace na internetu je obyvatel 1018.Staveb je v obci 166 a z toho staveb k bydlení 121.Obec Měcholupy je MĚSTYS.Je zde 37 firem a obec má čtyři katastrální území.Městys spravuje své okrajové části jako je Milošice,Velká Černoc a Želeč. Firem zemědělských je zde 26 bytových dom 7. Je zde základní škola.

V obci jsou zdravotnická zařízení –lékař pro děti a mládež,lékař pro dospělé.Dále je zde pečovatelská služba v samostatném objektu.Obec Ležé v krásném údolí říčky Blšanky v nadmořské výšce253m.Vede zde železniční trat Chomutov-Praha,rovněž tak autobusová linka Žatec Velká Černoc Praha.Měcholupy jsou ryze zemědělská obec.Statek Měcholupy obhospodařuje 650Ha půdy.Hlavní pěstovaná plodina je CHMEL.Dále statek pěstuje obiloviny, a je zaměřen na chov skotu a prasat.

V obci je mimo základní školu ještě mateřská škola a zvláštní škola pro děti s vadami řeči,která je umístěna na zámku,je zde středisková knihovna ,soukromé obchody,a provozovny:potraviny řeznictví,cukrárna, kadeřnictví a jsou zde dvě hospody.Obytné domy jsou panelové..Je zde velké množství starších domů, které potřebují opravit.V obci je stará nevyhovující kanalizace,.V obci je rozvod elektro a rozvod vodovodu.

V Měcholupách je také pošta ,vyřizuje psaní,příjem a výdej balíků.

V obci je římskokatolická farnost,dále je zde kaple Zvěstování Páně a dále pak také kostel sv Vavřince.

Obec Milošice je okrajovou součástí městyse Měcholupy a její katastrální území přímo sousedí s katastrálním územím města Žatec.Tato skutečnost bude mít vliv na výpočet ceny nemovitosti čp 34 v Měcholupech.

Nemovitost čp 34 v Měcholupech je napojena na veřejný vodovod a to přípojkou ,která byla realizována v minulém staletí –tedy zhruba v roce 1959.

Nemovitost je napojena na rozvod vedení elektro přípojkou,ale není záruka toho,že tato přípojka je v dobrém stavu.Na nemovitost čp 34 a také pozemek tj parcelu č.22,která je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří byl proveden znalecký posudek o ceně a to v roce 1992 znalcem ing. Bernátem a tehdy cena vypočtená podle tehdy platného oceňovacího předpisu byla ve výši 136tisíckorunčeskoslouských.

Podle tohoto znal.posudku bylo v roce 1992 stáří nemovitosti odhadnuto na 90 roků.

Tomuto stáří jistě také odpovídá tech.stav staveb.Znamená to v podstatě to,že stáří nemovitosti k datu 2018 je pak 26 roků větší a sice 116roků.Tomuto stáří také odpovídá současný technický stav staveb, které se na pozemku nacházejí.

Nemovitost se skládá jednak z hlavní stavby již je obytná stavba,kde se bydlelo-nyní je bez užívání a to již delší dobu a proto také velmi zchátrala.V domě je jeden byt ,je přízemní nepodsklepený.Možné je tedy konstatovat ,že jde o rodinný dům.Tento však nemá žádné sociální zázemí-nemá ani koupelnu ani záchod.

Ke stavbě tohoto rodinného domu pak byla provedena přístavba spíže –jak označeno v nákresech, které jsou přílohou k tomuto posudku.Stáří této malé přístavby je kolem 80 roků.

Dále mimo rod. domu je zde ještě objekt stavby,kde není přesně určen účel této stavby.Stavba sloužila v minulosti jako chlev v přízemí a nad ním byla sýpka.Později sloužila jako zabíjačková místnost a nad ní byl sklad sena slámy a také však sloužila horní patra stavby jako sušárna chmele nebo obilí apod.

Projektová dokumentace se nedochovala ani na stavbu rod. domu ani na stavbu vedlejší. A to ani na stavebním úřadu v Žatci ani na Obecním úřadu městyse Měcholupy.Projektovou dokumentaci nepředložil ani účastník prohlídky nemovitosti. Proto při vypracování znaleckého posudku bude vycházeno ze skutečnosti .Prostudoval jsem také posudek vypracovaný znalcem ing. Bernátem a míry staveb odpovídají skutečnosti.

Takže nemovitost se skládá jednak z rodinného domu,dále vedlejší stavby, a venkovních úprav do nichž se může počítat vodovodní přípojka,revizní vodovodní šachta na dvoře a dále pak vjezdová vrata s obloukem nad nimi a s jedním pilířem vratovým. Pokud jde o „vedlejší“stavbu tak u ní její zastavěná plocha nedosahuje limitu 100m² a proto nejde o samostatnou zemědělskou stavbu,ale o stavbu vedlejší! Nutné poznamenat,že pozemek parcela č.22 je poměrně malý a nevyhovující ani stavbě rod. domu.,má velmi špatný tvar ,který se nehodí ani k dosavadnímu účelu a ani k případnému využití k podnikání apod.

Nutno také dodat,že půdorysy staveb a to jak rod. domu tak vedlejší stavby jsou nepravidelné,jsou zejména u vedl.stavby ostré úhly a tupé uhly .K tomu se musí přihlížet při výpočtu obestavěného prostoru staveb.

V blízkosti rod.domu je starší ovocná dřevina a sice ořech,který má stáří asi 50 roků a je však mimo území parcely č.22.takže nebude započten do ocenění nemovitosti čp 34. Nemovitost tedy nemá žádnou zahradu.

C..Porovnání skutečného stavu se stavem právním

Na nemovitost se nedochovala žádná projektová dokumentace, která by prokazovala charakter nemovitosti a to ani na stavebním úřadu v Žatci ani na obecním úřadu Měcholupy. Také účastníci prohlídky nemovitosti zajištěné příkazem exekutorského úřadu v Litoměřicích nepředložili jakoukoliv dokumentaci.

Toliko je k dispozici starý znalecký posudek z roku 1992, který prokazuje nebo lépe řečeno snaží se prokázat, že jde o obytný dům tedy rodinný dům.

Na základě uvedených faktů znalec konstatuje, že právní stav nemovitosti se nedochoval a je k dispozici jen stav skutečný. Pro ocenění bude vycházeno ze skutečného stavu zjištěného v den prohlídky tj 12.10.2018.

D..Použití oceňovacího předpisu

Pro ocenění bude použito **zákona č. 151/1997Sb.**, o oceňování majetku ze dne 17.června 1997 ve znění zákona č.121/2000Sb., zákona č. 237/2004Sb., zákona č. 257/2004Sb., zákona č. 296/2007Sb., zákona č. 188/2011Sb., zákona č. 350/2012Sb., zákona č.

303/2013Sb., zákona č. 340/2013Sb., zákona č. 228/2014Sb, a zákona č. 225/2017Sb, kterým se mění zákon č. 183/2006Sb o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

a

Vyhláška č.441 ze dne 17.prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č.199/2014Sb., vyhlášky č. 345/2015Sb., vyhlášky č. 443/2016Sb., a **vyhlášky č. 457/2017Sb**

E..charakter nemovitosti

Hlavní stavba je stavba vybavená k bydlení, je zde prostor několika místností a dále chodba a prostor kuchyně. Není zde koupelna ani záchod. Nejsou zde jakékoliv provozní prostory. K nemovitosti patří pozemek –stavební parcela 22 o výměře 266m².

Není dochována projektová dokumentace. V posudku z roku 1992 znalec ing. Bernát uvádí, že se jedná o rodinný dům. I pamětníci uvádí, že se zde po celou dobu existence stavby bydlelo. I ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.9.2018 uvádí katastrální úřad, že jde o objekt k bydlení. Stavba má 1byt a je přízemní se sedlovou střechou.

Jde tedy i v současné době

O R O D I N N Ý D Ů M

F..SOUPIS K OCENĚNÍ

Pozemky

01..parcela č.22 vedená jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 266m²

Stavby

01..hlavní stavba – rodinný dům čp 34

02..vedlejší stavba –suš.chmele,sklad,bývalý chlev atd. různé způsoby užívání

03..venkovní úpravy 01..vodopřípojka
 02..vodoměrná šachta
 03..vjezdová vrata se zděným pilířem

G..způsob ocenění

Pozemek ,stavební parcela č.22 o výměře 266m² se ocení podle ustanovení § 3 a § 4 vyhlášky a stavba rodinného domu se ocení porovnávacím způsobem podle hlavy III ustanovení § 34 a § 35 vyhlášky,protože vizuálně je zcela jednoznačné a zřejmé,že obestavěný prostor stavby RD nedosahuje limitu 1.100m³OP

H..omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle ustanovení §69 a exekučního řádu

CH..Vlastní ocenění

Pozemek

01..parcela č. 22 stavební –zastavěná plocha a nádvoří 266m²

Jak uvedeno v nálezu pozemek má zcela nevhodný tvar a to nejen pro komerční využití,ale i pro využití k bydlení.Nemá oplocenu jednu hranici a proto vlastníci domu čp34 mohou užívat i pozemek patřící k cizí nemovitosti.Parkování na pozemku prakticky není možné ,protože do dvora a kolem rod. domu nelze projet pro úzký pás pozemku vedle rod. domu.Takže parkovat se může jen venku mimo ocenovaného pozemku.Pozemek je vcelku rovinný a není zde ohrožen nějakým vodním tokem-tedy záplavami apod.

Pozemek bude oceněn podle ustanovení § 3 a § 4 vyhlášky

Pozemek vytváří jeden nedílný funkční celek se stavbami ,které jsou na něm postaveny tedy rod. dům a vedlejší stavba

§4
Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nem.v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu už užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí dle vzorce :

$$\mathbf{ZCU = ZC \times ICP}$$

Kde ZCU je základní cena upravená

Kde ZC je základní cena stavebního pozemku obce v Kč za 1m² určená dle§3

$$\mathbf{ICP = It \times Io \times Ip}$$

Kde It je index trhu

Kde Io je index omezujících vlivů

Kde Ip je index polohy

V ý p o č t y i n d e x ů

It index trhu –dle přílohy č. 3 tabulka 1

Poř.č.	Název znaku	Popis pásma	Číslo znaku	Hodnota znaku
01	Situace na dílčím trhu	Nabídka odp.poptávce	II	0,000
02	Vlastnické vztahy	Poz.i st-jeden vlastník	V	0,000
03	Změny v okolí	Neg.zříceniny	I	-0,020
04	Vliv právních vztahů	Exek,řízení Vliv negativní	I	-0,030
05	Ostatní neuvedené	nejsou	II	0,000
06	Pov. riziko	Zona –zanedb.	IV	1,000

$$1,000 \times / 1 - 0,050 / = 1 \times 0,950 \dots \dots \dots = \mathbf{0,950}$$

Io index omezujících vlivů-příloha č..3 tabulka č.2

Poř.č.-	Název znaku	Popis pásma	Číslo znaku	Hodnota
01	Geom,etrický tvar poz.	Nevhodný	I	-0,030
02	Svaž.pozemku.	Do 15%,sever	III	-0,010
03	Ztížené	Nestížené	III	0,000

	zakl.podmínky			
04	Ochranné pásmo apřírodní park Džbán	Bez záznamu ve výpise z kat.n.-	II	-0,020
05	Omezení užívání poz.	Bez	I	0,000
06	Ostatní neuvedené	Bez	II	0,000

1,000-0,060..... = **0,940**

Index polohy Ip dle přílohy č. 3 a tabulky č.3

Poř.č.	názevznaku	Popis pásma	Čísl.znaku	hodnota
01	Druh a účel užití stavby	Rezidenční do 2000	I	1,010
02	Převaž.zástavba kolem	Zámek a RD/škola/	II	+0,010
03	Poloha poz. V obci	Centrum navazuje na střed	II	0,000
04	Napojení na síť	Na síť v obci	I	0,000
05	Obč.vybavenost	V okolí dostupná	I	0,000
06	Dopr.dost-	Zp.kom.park.dobré	VI	0,000
07	Osobní hr.doprava	Vlak ,autobusdobrá dost.obce	III	+0,020

08	Poloha poz.z hlediska kom.,využití	Nevýhodná pro účel stavby i RD	I	-0,010
09	obyvatelstvo	Nepřízpůsobivé skupiny	I	-0,150
10	nezaměstnanost	Menší jak kr.průměr	III	+0,020
11	Vlivy ostatní	nejsou	II	0,000

1,000—0,160+0,050= 1,000-0,110.....= **0,890**

Výpočet ceny dle ustanovení § 3

$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$

Kde ZCv je jedn. cena okresního města Louny tj 996kč za 1m²

O1-O6 dle příloha 2 tabulka 2

01	Velikost obce	Nad 1000ob.	III	0,70
02	Správní význam obce	ostatní	IV	0,70
03	Poloha obce	Ku sousedí s ku Žatce	V	1,000
04	Tech.infrastruktura	El.voda,kanal.	II	0,850
05	Hr.doprava	Žel.a autob.zast.	II	0,950
06	Obč. vybavenost	Viz nález	II	0,980

996kč x 0,70x0,70x1,00x0,85 x 0,95 x 0,98.....**386kč**

386kč x 0,950 x 0,940 x0,890.....**306kč**

Cena pozemku parc.č.22 266m² x 306kč.....**81.396kč**

O c e n ě n í s t a v e b

01..rodinný dům

Popis stavby :

Stavba rodinného domu je přízemní ,má tedy jedno nadzemní podlaží.Podsklepená není.Střecha je sedlová vaznicová a krytina je tašková jednoduchá.Krytiny provedena na řídké laťování.Objekt má jedno komínové těleso sloužící k odvedení splodin z kamen. Většina podlah je prkenná a tyto podlahy jsou v dobrém technickém stavu.Vodorovná izolace podlah není.Další podlahy či dlažby jsou s cementovým potěrem a dlaždicemi.Dveře jsou dřevěné náplňové ,prosklené a do dřevěných obíjených zárubní.Okna jsou dvojitá dřevěná a okna mají venkovní parapety plechové.Základy stavby jsou kamenné a obvodové zdivo –tedy stěny rod. domu jsou rovněž kamenné masivní o tl. kolem 60cm. Obvodové zdi nejsou zatepleny.Omítky vnitřní vápenné štukové a venkovní omítky jsou stříkaný břízolit.

Nad přízemím tedy 1 nadzemním podlažím je půda přístupná po dřevěných schodech.

V chodbě jsou dlaždice cementové 15/15. V chodbě je také umyvadlo s menší plochou obloženou obkladačkami./0,70m²/. Štít domu na půdě jsou cihelné a mají vždy dva stabilizační pilíře rozměrů 30/30. Komínová hlava je vyvedena nad hřeben střechy. Střecha sama je vybavena žlabem a svodem pro odvod dešť. vody.

Délka rod. domu je 12,45m a šířka domu je 8,25m.

Světlá výška 1 nadz. podlaží je 2,50 a k tomu se připočte tl. podlah a podkladového dusaného násypu tj 20cm a dále strop, který je dřevěný a má tl. 40cm. Na půdě je pak podlaha dřevěná a v mnoha místech narušená. Krov střechy jsou napadeny červotočem.

K domu byla provedena přístavba spáže-tedy prostoru pro ukládání potravin. Zastavěná plocha přístavby je 1,5m x 4,15m výšky jsou 2,2m a 1,7m. bez stropu a podlaha je betonová. Zdivo této přístavby je cihelné o tl. do 20cm. Střecha je pultová a betonová s cem., potěrem a lepenkou.

Dům nemá v podstatě žádné vnitřní vybavení – tedy nejsou zde kamna na vytápění, nejsou zde kamna pro potřeby kuchyně, není zde kuch. stůl ani dřez. Není zde v domě hygienické zařízení/kromě jednoho umyvadla/ a není zde ani záchod. Záchod je venku suchý. Rozvody vodoinstalace je proveden, ale je zřejmě nefunkční. Rovněž tak vnitřní kanalizace a zejména pak elektroinstalace je ve špatném technickém stavu a pokud by se měl dům užívat je zapotřebí provést revize vodovodu, revize elektro a prověrku funkce kanalizačního rozvodu. Schody na půdu jsou přístupné zvenčí a jsou tedy dřevěné. Dveře vstupní na půdu jsou dřevěné.

V domě jsou prakticky prázdné místnosti a podle účastníků prohlídky zde byla kuchyně, chodba a tři pokoje. Jde tedy o jeden byt. Byt nemá žádné soc. zázemí.

Konstatuje se dále, že půdorysná plocha je z části nepravidelná./viz nákres půdorysu domu. Stáří domu je dle původního prvotního znal. posudku z roku 1992 k datu 2018-90 + 26 r celkem tedy 116 roků. Údržba zanedbaná!!

Tech. stav rod. domu není dobrý – podlahy dřevěné prkenné jsou dobré, ale podlaha na půdě dřevěná je dožitá. Rovněž krov je napaden červotočem.

Obestavěný prostor stavby RD je z vizuálního pohledu pod limitem 1.100m³ OP.

Výpočet obestavěného prostoru stavby RD

Hlavní část původní

Zastavěná plocha

12,40x 8,25.....102,30m²

Přípočet na zešíkmení obv. stěny u komunikace + 2m² celkem 104,30m²

Výška do střechy je 2,90m

Obestavěný prostor je 104,30m² x 2,90.....302,47m³

Střecha

104,30 x V=4,0.....=417,2 : 2.....208.60m³

Celkem spolu

511,07m³

Přístavba

Zast. plocha 1,5 x 4,15.....6,225m²

Výšky 2,2m + 1,7m ...3,9 :2.....1,95m

6,225 x 1,95.....12,14m³

Celkem obestavěný prostor rod. domu je spolu s přístavbou.....523,21m³

Rodinný dům

CZ-CC111 a 112

SKP 46.21.11.

Tabulka 1

1 NP

Bez sklepení

TYP A

Cena stavby RD bude vypočtena porovnávacím způsobem podle ustanovení § 34 a §35 vyhlášky.

§35

ZCU = ZC x Ik+v

Kde ZCU je základní cena upravená

Kde ZC je základní cena v Kč za m³ podle tabulky č.1 přílohy č.24 k vyhlášce=1.347Kč

Kde Ik+v je index konstrukce a vybavení RD

Ik+v se zjistí dle tabulky č. 2 přílohy č.24

Poř.č.	Název znaku	Popis pásma	Číslo znaku	Hodnota znaku
00	Typ stavby	Bez skl.sedl.stř.	I	A
01	Druh stavby	Sam.RD	III	0,000
02	Obv.stěny	Kamenné 95%	I	-0,080
03	Tl.obv.stěn	Více jak 45cm	III	+0,030
04	podlažnost	Hodn 1	I	0,000
05	Napojení na sítě	El.voda,kan.do žump..	III	0,000
06	Způsob vyt.	Lokální tuh pal.	I	-0,080

07	Zákl.přísl.RD	Bez!!	I	-0,100
08	Ostatní vybav,RD	Bez	I	0,000
09	Venk.úpravy	Min.rozsah	II	-0,030
10	Vedl.stavby	Nad 25m ²	II	0,000

11	Poz.ve FC	Do 300m2	I	-0,010
12	Krit.neuvedené	není	III	0,000

13	Stavebnětech. stav	Zanedbanná údržba,viz nález	III	0,85
----	--------------------	-----------------------------	-----	------

1,000+/-0,300 + 0,030/= 1,000 - 0,270.....**0,730**

S= 1 - 0,005x y

Kde 1 je konstanta

Kde 0,005 je konstanta

Kde y je stáří stavby

Nejnižší hodnota koef.S je 0,600

1 - 0,005 x 116 = 0,580 1 - 0,580=0,420

Koef. S se stanovuje v limitu 0,600

Ik+v = 0,730 x 0,600 x 0,850.....0,3723

ZCU= 1.347kč x 0,3723.....501,50kč

§34

CSp= OP x ZCU x It x Ip

OP = $\frac{523,21\text{m}^3 \times 501,50\text{kč}}{It \quad ip} = 262.389\text{kč}$

262.389kč x 0,950 x 0,890.....221.850kč

Slovy : dvěstadvacetjedentisaícosmsetpadesátkorunčeských

Ocenění vedlejší stavby

Na tuto stavbu byl proveden znalecký posudek o ceně znalcem ing.Bernátem a to v roce 1992 a cena byla zjištěna podle tehdy platných předpisů ve výši 51.874kč.Ani na tuto stavbu se nedochovala žádná projektová dokumentace a to ani na stavebním úřadu v Žatci,ani na Obecním úřadu v Měcholupech.Účastníci prohlídky nemovitosti čp 34 ,která se konala 12.října 2018 předložili znalci znalecký posudek ,který mimo jiné konstatoval,že stáří stavby

se odhaduje na 70 roků.Znamená to v podstatě,že není určen přesně rok stáří objektu,ale i účastníci prohlídky prohlásili,že stáří bude určitě nad 100 roků.Značí to,že odhadnu li stáří v roce 2018 ve výši 100 nebudu daleko od skutečnosti.Vedlejší stavba je tedy mladší než rodinný dům,což znamená,že stavbu této vedl.stavby postavili vlastníci po krátkém užívání

stavby rod. domu. Obdržel jsem informace o této stavbě od účastníků prohlídky o tom, k čemu se vůbec stavba užívala. V posudku z roku 1992 se uvádí, že jde sušárnu chmele a konírnu a dále o prádelnu a koupelnu/1992/. Konírna zde určitě byla v přízemí neboť jsou zde z 80% stropy klenbové. Nad přízemím – tedy ve druhém nadzemním podlaží byla sušárna chmele, nebo prostor pro uskladnění slámy či sena. Také jsem obdržel informaci, že v 1 NP se užívala část prostoru jako zabijačková místnost nebo letní kuchyně. V každém případě se vedlejší stavba užívala k zemědělským účelům, ale nejde při tom o stavbu zemědělskou, ale jde o stavbu vedlejší,

která nemá zastavěnou plochu větší než 100m² a nedosahuje ani tohoto limitu, který je platný pro určení, že stavba je provozní stavbou. Tedy na uvedenou vedlejší stavbu se koeficient míry inflace vztahuje ve stejné výši jako na rod. dům.

Stavba má základy kamenné, vodorovná izolace není. Obvodové zdi jsou zděné v tl. nad 50cm, dole v 1 nadzemním podlaží a zdi obvodové ve druhém nadzemním podlaží jsou o tl. 30cm.

Vysoký krov s mezipatrem. Přístup na půdu je dř. schody a v mezipatře jsou také dřevěné schody. Střecha je tedy krovová a krytina tašková na řídké latě. Latě i krov napaden červotočem. Na mezipatře prkenná podlaha v části je podlaha propadlá – viz foto. Vnitřní omítky vápenné, fasáda dtto. Okna jsou v 1 nadz. podlaží dvojité a nahoře pak dřevěná jednoduchá. Vytápění není, z 1NP do II NP jsou schody cihelné. 1 NP má podlahu z cih. dlažby

Stavba je situována od rod. domu ve vzdálenosti asi 3,60m..

Dveře jsou dole dřevěné plné, dřevěné zárubně. Komínové těleso 45/45

Výška jednotl. podlaží a půdorys stavby – jsou uvedeny v přílohách k posudku v pasportu.

Stavba má tři samostatné obvodové stěny a jednu stěnu / k sousedovi / využívá obv. Stěnu cizí stavby v sousedství.

Stavba se ocení nákladovým způsobem podle ustanovení § 16 a k plnému ocenění se dále použije ustanovení §§ 10 a 11 vyhlášky.

Vedlejší stavba

CZ-CC 1274

SKP 46.21.19.9

Svislé konstr. zděné nad 15cm tl.

Sedl. střecha

Částečně sklepení

TYP A

Jedn. cena je 1.250kč za 1m³OP

§16

ZCU = ZC x K4 x K5 x Ki

Kde ZCU je základní cena upravená

Kde ZC je základní cena = 1.250kč

Kde K4 je koeficient přepočtu ceny stavby podle vybavenosti

Kde K5 je koeficient přepočtu ceny dle polohy stavby

Kde K_i je koeficient přepočtu ceny podle míry inflace v roce 2018

Výpočet obestavěného prostoru stavby

Zastavěná plocha .Půdorys stavby je nepravidelný.

Šířka stavby je 4,80 a 5m průměr je 4,90m

Délka stavby je 9,80 a 8,50 průměr je $18,30:2 \dots \dots \dots 9,15m$

Zastavěná plocha je $4,90 \times 9,15 \dots \dots \dots 44,84m^2$

Výška stavby do střechy 5m

I a II NP spolu

$44,84m^2 \times 5,0m \dots \dots \dots 224,20m^3$

Půda-střecha .Výška je 3,0m

$44,84m^2 \times 3,0 :2 \dots \dots \dots 67,26m^3$

Celkem spolu obestavěný prostor bez sklepa 291,46m³

Sklepení -plocha je 13,46m²-viz posudek z roku 1992

$13,46m^2 \times$ výška tj 2,90m 39,03m³

Celkem obestavěný prostor celé stavby je330,49m³

K5 polohový koef. Je pro obec 0,850

K_i inflace je pro rok 2018 jako u RD –tedy 2,192

Výpočet K4 vybavenost stavby

$K_4 = 1 + / 0,54 \times n /$

Kde 1 je konstanta

Kde 0,54 je konstanta

Kde n je rozdíl mezi nadstandardem a podstandardem

Výpočet n – dle přílohy č. 21 tabulky č.5

TYP A

Položka č.	Konstrukce a vybavení	Nadstandard	podstandard
01	Základy kamenné o		
02	Obv.stěny kamenné o		
03	Stropy klenby o		
04	Krov o		
05	Kl.prvky 50% o		0,080
06	Krytina tašky o		
07	Úpravy povrch. O		
08	Schody dřevě.a cih.		

	O		
09	Dveře 1plné		0,010
10	Okna jedn a dvojitá		0,006 50%
11	Podlahy IINPprkna Dole cihly		0,040
12	Elektr.nefunkční		0,034

Postandard 0,080+0,010+0,006 + 0,040 + 0,034= **0,170**

K4= $1 + / 0,54 \times / -0,170 / = 1 + / -0,092 / = 1 - 0,092 = \dots\dots\dots 0,908$

1.250kč x 0,908 x 0,850 x 2,192.....**2.114kč**

Opotřebení – stáří 96 roků opotřebení max. 85%

§11

$$CSn = ZCU \times pmj \times \frac{o}{100} \times \frac{85}{100} = 2.114kč \times 330,49m^3 \times \frac{85}{100} = 698.656kč$$

698.656kč x 0,15.....**104.798kč**

§10

104.798kč x It x Ip = 104.798kč x 0,950 x 0,890.....**88.607kč**

REKAPITULACE CENY

=====

01 pozemek patrc.č.22 266m2..... 81.396kč
02.stavba rodinného domu..... 221.850kč.
03.stavba vedlejší..... .88.607kč.

Celkem spolu nemovitost 391.853kč

Slovy . třístadevadesátjedentisícosmsetpadesáttřikorunyčeské

Vyhotovil :

V ý p o č e t p o d í l ů

Nemovitost	c e n a	podíl 1/9	podíl 2/9	podíl 1/3
Pozemek st.p.22 266m2	81.396kč	9.044kč	18.088kč	27.132kč
Stavby spolu 2	310.457kč	34.495kč	68.990kč	103.486kč
Spolu	391.853kč	43.539kč	87.078kč	130.618kč

Cena tržní ,obecná,v místě obvyklá

Cena tržní je totožná s cenou obecnou a s cenou v místě obvyklou.

Pro možnost porovnání ceny nemovitosti s jinou stejnou či velmi podobnou nemovitostí a to podobnost pozemku i staveb musí znalec mít k dispozici průzkum trhu s tím, že musí zjistit zda se obchoduje se stejnými nebo podobnými nemovitostmi na trhu a jaké jsou ceny kupní tedy nabídkové nebo ceny, které již byly uhrazeny..

Z nabídky jsem vybral několik rod. domů, které se nabízejí na trhu ke koupi s uvedením jejich stavu a jejich cen

Jde o rodinný dům v Měcholupech, který je ve stavu před opravami-tedy potřebuje opravit stavební prvky podobně jako mnou oceňovaný rod. dům čp 34 Měcholupy. Obsahuje bytovou jednotku velikosti 1:2 a je v obci Želeč. Má také jednu vedlejší stavbu, ale menší než je u RD čp 34. Cena je stanovena ve výši **740.000kč**

Další rod. dům je v obci Řísuty u Libčevse a zde je větší pozemek /1295m2/ byt 1 :2 a je v CHKO České středohoří. Byla zahájena modernizace a velká oprava. Má však vybavenou kuchyni sporákem a nábytkem. Plocha RD je 85m2. Cena **575.000kč**

Další nabídkou je rod. dům v Lubenci, který je situován u lesa, má rovněž kamenné zdivo, a 128 m2 plochy užitné RD. Pozemek je velikosti 194m2 Oproti domu čp 34 , který má pozemek 266m2, má koupelnu zatímco RD ocenovaný čp34 koupelnu nemá. Cena byla stanovena ve výši **400.000kč**

Nalézt na trhu stejný rodinný dům tj s bytem 1 :3 a pozemkem relativně velmi malým a ještě k tomu jde o pozemek nevhodný a neumožňující parkování vozidla na dvoře a v dosti špatném technickém stavu a se zcela vyklizenými místnostmi-je skutečně náročné. Je možné konstatovat, že stejný rod. dům nebo podobný rod. dům alespoň v hlavních rysech neexistuje.

740.000kč + 575.000kč + 400.000kč = 1,715.000kč :3.....=571.000kč

Vesmět všechny tři rodinné domy mají rozdílné parametry proti rodinnému domu čp 34 Měcholupy-RD čp34 v Měcholupech je poměrně v centru městyse

Zatímco rod. dům v Lubecni je zhruba na samotě u lesa. Rozdíly jsou i v pozemcích . Je nutné konstatovat, že při výpočtu ceny nemovitosti čp 34 Měcholupy byly posouzeny mimo jiné i otázky trhu a polohy-tj umístění stavby v obci ,či na okraji apod.Svou úlohu pro výpočet ceny sehrává též občanská vybavenost obce, její infrastruktura tj inž.sítě, její doprava .Zda je v obci škola a zejména pak obchody apod.Toto jsou zjištění, které v podstatě obsahují informace, jež mohou či musí ovlivnit cenu tržní či obecnou nebo v místě obvyklou.

Cena obecná, či tržní či v místě obvyklá se nedá přesně vypočítat a zjistit. Většinou znalci užívají metodu porovnání se stejnými či velice podobnými nemovitostmi. Toto srovnání však vyžaduje, aby porovnávaná nemovitost byla stejně stará s ocenovanou nemovitostí ,stejně velká, obsahující stejné vybavení a zejména pak by měla být ve stejném technickém stavu jako ocenovaná nemovitost. Tomu tak ovšem vždy nebývá a těžko se hledá nemovitost k porovnávání, která by byla stejná či velmi podobná, což je i u tohoto případu. Znalci tuto problematiku řeší použitím snižovacích nebo zvyšovacích koeficientů, ale tato metoda není přesná a může dojít ke skreslenému závěru.

Jak již jsem uvedl znalci nemohou vypočítat přesně cenu tržní –mohou ji jen odhadnout a to na základě odborné praxe, kterou ten který znalec má. Mnou oceňovaná nemovitost čp 34 Měcholupy je velice stará a její stáří je 116 roků., Rod. dům nemá žádné vnitřní vybavení /topení, hyg.zařízení, koupelna, WC-schází /. Elektroinstalace vnitřní a vodovod vnitřní jsou v desolátním stavu , pozemek naprosto nevyhovující ani k užívání tohoto rod. domu –je velmi malý a v jednom místě je hranice cizího pozemku asi 2m od RD 34.

Všechny tři mnou uvedené nemovitosti na porovnání nejsou stejné jako RD čp34 a jsou zde rozdíly i v rozsahu pozemků, rozsahu vybavení a v rozsahu staveb vedlejších.

V současné době se vývoj cen nemovitých věcí jako jsou byty a stavby ubírá stále k vyšší hranici. Ceny stoupají zejména ve velkých městech zvláště pak v Praze. V menších městech je trend navyšování cen nemovitostí na trhu také znát. Oproti dané a platné vyhlášce stále ceny stoupají a je otázkou v jakém čase bude tyto trendy následovat příslušná ocenovací vyhlášky či vlastní zákon o oceňování majetku.

**Na základě shora uvedených faktů si dovoluji odhadnout cenu tržní
Nemovitosti čp 34 Měcholupy ve výši**

max. 400.000kč

Slovy :čtyřistatisíckorunčeských

Mnou odhadnutou tržní/obecnou, v místě obvyklou/cenu lze podle mého názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy

FOTODOKUMENTACE
Pořízená při prohlídce dne 12.října 2018

MAPOVÉ PODKLADY

- 01..výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.09.2018 s map.snímkem**
- 02..mapový snímek užší vztahy-obec Měcholupy**
- 03..mapový snímek z mapy užší vztahy měř.1:125 ze dne 25.09.2018**
- 04..mapový snímek širší vztahy –ze dne 25.09.2018**
- 05..mapový snímek širší vztahy –okres Louny ze dne 25.09.2018**
- 06..mapa kat.území obcí okresu Louny**
- 07..mapa přírodní park D ž b á n**

P A S P O R T S T A V E B

01..situace umístění nemovitosti-nevhodný pozemek!

02..situace umístění Vú rev.šachta vody,vodovodní přípojka

03..půdorys rod.domu s přístavbou spíže řez A-Á přístavbou

04..řez svislý rod.dům

05..nepravidelný půdorys vedlejší stavby a svislý řez vedl.stavby A-Á

PŘÍLOHY

01..mapové podklady

02..pasport staveb

03..fotodokumentace

04..stanovisko stavebního úřadu v Žatci ze dne 02.10.2018

05..usnesení soudního exekutora ze dne 26.09.2018 jímž jmenoval znalce pro ocenění nem čp.34.

06..ověřovací doložka konverze do dokumentu v listinné podobě ze dne 26.09.2018

07..výpisy z katastru nemovitostí ze dne 25.09.2018 s uvedením vl.práv nemovitosti čp 34 a st.parcely č.22 ku Měchlupy.S uvedením zástavního práva podle §69a ex.řádu.S uvedením ex.příkazu k prodeji nemovitosti. Čp.34 Měcholupy

Mnou navržená tržní hodnota stavby čp 74 Měcholupy včetně pozemku a venkovních úprav je 400.000kč

Z toho je $1/9 = \dots\dots\dots 44.444\text{kč}$

Slovy : čtyřicetčtyřitisícečtyřistačtyřicetčtyřikoruny

Z toho je $2/9 = \dots\dots\dots 88.888\text{kč}$

Slovy : osmdesátosmtisícsmsetosmdesátosmkorunčeských

Z toho je $1/3 = \dots\dots\dots 133.333\text{kč}$

Slovy : jednototřicettřitisíctřistatřicettřikorunyčeské

Z N A L E Ā N Ě

Za vypracování znaleckého posudku o ceně na nemovitost řp 34 v Měcholupech včetně stavební parcely ř.22 ku Měcholupy.

Znalecký posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních při řemř 2 vyhotovení obdrří objednatel a jedno vyhotovení bude uloženo do archivu.Jedno vyhotovení/z počítače-bude zasláno na emailovou adresukaterina.humburska@exekutor-ltm.cz

Znalecký posudek je vybaven dle ředpisů- razítky a podpisy znalce a znaleckou dolořkou. Ve znaleckém posudku je zjiřtěna cena nemovitosti dle řákona ř.151/1997 sb a řířslušné vyhlášky ,platné pro rok 2018.Kromě toho je také uvedena cena trřní ři obecná ři v místě obvyklá s takže tato cena je hodnotou zjiřtěnou p o u z e o d h a d e m .

Znalecký posudek obsahuje fotodokumentaci ,pořízenou při prohlídce nemovitosti,dále pasport na stavby nemovitosti.

Při zpracování posudku bylo vycházeno ze zjiřtěného skutečného stavu v jakém se nemovitost nachází v měsíci říjnu 2018.Stavební úřad vřatci ani OU Měcholupy nemají projektovou dokumentaci k dispozici.

Odměna ,stanovená dle řákona o znalcích a znaleckých odměnách řiní za 1 hod.práce 350kř.

01..náklady na dopravu osobním autem Suzuki Louny Měcholupy 52km

02..dtto Louny x Louny na mnoření 5km

Celkem 57km á 6kř..... 342kř

03.. namnoření posudku 3x 44 listů..132ks á 1,20.....158kř

04..pořtovné odhadem.....120kř

05..barva.....odhadem -do tiskárny..... 100kř

06..energie...odhadem.....25kř

07..prvotní papíry 44ks x 0,3 13kř

Spolu náklady 758kř

Odpracované hodiny

Zajiřtění podkladů-snímků,studium odhadu z roku 1992 0,5hod

Pís.dotazy na SÚ řatec a OU Měcholupy 1 hod.

Studium podkladového materiálu zajiřřt.objednatelem 1hod.

Prohlídka nemovitosti,zaměření staveb ,pořízení fotodok 3 hod.

Vypracování znal.posudku 7 hod.

Odhad trřní ceny 0,5 hod.

Kompletace posudku.....1,hod.

Celkem odpracovaných hodin 14 á 350kř 4.900kř

Celkem spolu

5.658kř

Vypracoval :