

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5671-031-18

o ceně nemovitostí - rodinného dvojdomu č.p. 111, č.p. 112 s příslušenstvím, Sokolovská ulice, stavební plocha p.č. 70/1, p.č. 69, zahrada p.č. 33, v obci Benešov nad Ploučnicí, k.ú. Benešov nad Ploučnicí, okres Děčín, kraj Ústecký

Objednavatel posudku:

AKNT, v.o.s.
insolvenční správce Mgr. Narcis Tomášek
U Starého mostu 111/4
405 02 Děčín

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti a ceny
obvyklé

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

4.dubna 2018

Posudek vypracoval:

Gregor Miloslav
T:412520227, 602408227
Čertova Voda 113
405 02 Děčín XV

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 23 stran.

V Děčíně, dne 23.dubna 2018



1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nalézají na jižním okraji centrální městské části města Benešov nad Ploučnicí a jsou přímo přístupny z místní zpevněné komunikace Sokolovská. Nemovitosti jsou tvořeny stavebními pozemky p.č. 69, p.č. 70/1 s dvoupodlažními zděnými domy č.p.111, čp. 112, rodinného bydlení v původní uliční zástavbě a příslušenstvím, sestávajícím z přilehlé zahrady. Domy jsou v úrovních nadzemních podlaží vzájemně propojeny a užívány rodinou spoluvlastníků. V přízemí jako prodejna (mimo provoz), v patře č.p. 112 byt 2+1 s příslušenstvím, v patře č.p. 112 byt 1+1 s nedokončenou rekonstrukcí příslušenství. Půdní prostor dřevěného krovu je užíván ke skladování. Domy jsou osazeny v upravované části rovinatého terénu, napojeny na veřejný rozvod elektro, vody, kanalizace s možností napojení plynu. Původní dokumentace o vzniku stavby není k dispozici, dle údajů spoluvlastníka jsou užívány od roku 1891. V průběhu užívání byla prováděna v rámci údržby i postupná modernizace, rekonstrukce a úpravy vnitřní dispozice do současné podoby. V roce 1992 byla provedena oprava omítek, výměna vodoinstalace, výměna odpadů v roce 1989, v roce 2007 výměna oken v bytě č.p. 111, úprava plovoucí podlahy v jedné místnosti a elektro akumulární vytápění včetně dílčí úpravy elektroinstalací v roce 1992. Elektrokotel teplovodního vytápění v prodejně v roce 1992. Zdivo v přízemí je vlhké, v prodejně v části opadavé omítky, stav údržby je podprůměrný. Rozhodující konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní, stav konstrukcí a vybavení odpovídá stáří a způsobu užívání. Hustou uliční zástavbou vznikla v místě nutnost zřízení vzájemného věcného břemene chůze a jízdy smlouvou z 25.6.1992 mezi vlastníky č.p. 112, na st.p. 69 a vlastníky domu č.p. 690 na stp. 70/2.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Benešov nad Ploučnicí, obec Benešov nad Ploučnicí, list vlastnictví č. LV 594, vyhotovený dne 4.4.2018 znalcem nahlížením do KN. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Benešov nad Ploučnicí, vyhotovené znalcem nahlížením do KN, objednávka ocenění, údaje objednavatele, údaje vlastníka, zjištění na místě. Výkresová dokumentace není k dispozici. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 4.4.2018 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti paní Jarmily Lupačové.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 594 pro k.ú. Benešov nad Ploučnicí, obec Benešov nad Ploučnicí zapsán

SJM Lupač Jiří a Lupačová Jarmila, Sokolovská 112, 40722, Benešov nad Ploučnicí

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek p.č. 69, p.č. 70/1
- 2) Zahrada p.č. 33
- 3) Rodinný dům č.p. 111
- 4) Rodinný dům č.p. 112

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek p.č. 69, p.č. 70/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemky evidované jako zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Benešov nad Ploučnicí, obec Benešov nad Ploučnicí, kraj Ústecký, LV 594.

2.1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 61+83 = 144.00 m²

2.1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.5889

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.5889$$

2.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.01
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Chráněná krajinná oblast 2) v 1. a 2. zóně, nebo národní park 3)	3	-0.01
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem	-0.02
--------	-------

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

2.1.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Pozitivní	3	0.01
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	5	1.02
9. Občanská vybavenost obce Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.01) \times 0.8721 = 0.881$$

2.1.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00

Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.10
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.10) \times 1 = 1.100$$

2.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	473,-
ZC = ZCv x Iu = 803 Kč x 0.5889 = 473 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9500
I = Io x It x Ip = 0.980 x 0.881 x 1.100		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	449,35
Cena za celou výměru 144.00 m ²	= Kč	64.706,40
Stavební pozemky p.č. 69, p.č. 70/1	Cena celkem Kč	64.706,-

2.2 Zahrada p.č. 33

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Pozemky evidované jako zahrada, k.ú. Benešov nad Ploučnicí, obec Benešov nad Ploučnicí, kraj Ústecký, LV 594. Užívaný ve funkčním celku se stavbou č.p. 111 na st.p. 70/1 stejného vlastníka.

2.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	473,-
ZC = ZCv x Iu = 803 Kč x 0.5889 = 473 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9500
I = Io x It x Ip = 0.980 x 0.881 x 1.100		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	449,35
Cena za celou výměru 56.00 m ²	= Kč	25.163,60
Zahrada p.č. 33	Cena celkem Kč	25.164,-

2.3 Rodinný dům č.p. 111

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Zděný dům, dvoupodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou dřevěného krovu. V přízemí je část prodekný s výkladcí v dřevěných rámech, s dlažbou, el. kotlem teplovodního ÚT. V patře je bytová jednotka 2+1 s chodbou, koupelna s vanou a el. boilerem a WC, schodiště je kamenné. V bytě je pokoj, s plovoucí podlahou, kuchyně s el. sporákem, vytápění dvěma el. akumulacími topidly. Okna jsou s dvojsklem v plastovém rámu. V krovu sedlové střechy je členěný půdní prostor.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(9.15+9.50)/2 \cdot (8.70+8.93)/2 \cdot 6.25$	=	513.75 m ³
Zastřešení	$(9.15+9.50)/2 \cdot (8.70+8.93)/2 \cdot 3.90/2$	=	160.29 m ³
celkem =			674.04 m ³

2.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$(9.15+9.50)/2 \cdot (8.70+8.93)/2$ 82.20 m ²	2.53 m	2.83 m/*
2.NP - patro 1	$(9.15+9.50)/2 \cdot (8.70+8.93)/2$ 82.20 m ²	3.12 m	3.42 m/*

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 82.20 m² a prům.výška podlaží je 3.12 m.

/* výška odvozena ze sv.výšky

2.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Svislé konstrukce nadstandard	0.22300	100%	0.223
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
13.	Okna nadstandard	0.05200	50%	0.026
16.	Vytápění			

	nadstandard	0.04400	100%	0.044
18.	Bleskosvod			
	chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
21.	Instalace plynu			
	chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní			
	nadstandard	0.00500	100%	0.005
26.	Ostatní			
	chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
				0.13255

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.13255) = 1.0716$$

2.3.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1.	Základy vč. zemních prací				
	127	177	0.03048	100%	2.187%
2.	Svislé konstrukce				
	127	177	0.32048	100%	22.9949%
3.	Stropy				
	127	177	0.07839	100%	5.6246%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	127	177	0.04853	100%	3.4821%
5.	Krytiny střech				
	127	127	0.02986	100%	2.986%
6.	Klempířské konstrukce				
	47	47	0.00747	100%	0.747%
7.	Vnitřní omítky				
	127	137	0.04629	80%	4.2911%
	26	50	0.01157	20%	0.6016%
8.	Fasádní omítky				
	47	47	0.02893	100%	2.893%
9.	Vnější obklady				
			0.00000	100%	
10.	Vnitřní obklady				
	26	30	0.02146	100%	1.8599%
11.	Schody				
	127	177	0.02240	100%	1.6072%
12.	Dveře				
	47	50	0.03080	100%	2.8952%
13.	Okna				
	47	50	0.03737	50%	3.5128%
	11	50	0.02426	50%	0.5337%

14. Podlahy obytných místností				
11	15	0.01027	50%	0.7531%
47	47	0.01027	50%	1.027%
15. Podlahy ostatních místností				
11	15	0.01027	100%	0.7531%
16. Vytápění				
11	20	0.06323	100%	3.4777%
17. Elektroinstalace				
11	25	0.03826	100%	1.6834%
18. Bleskosvod				
		0.00000	100%	
19. Rozvod vody				
26	26	0.02800	100%	2.80%
20. Zdroj teplé vody				
26	26	0.01680	100%	1.68%
21. Instalace plynu				
		0.00000	100%	
22. Kanalizace				
32	32	0.02613	100%	2.613%
23. Vybavení kuchyní				
17	17	0.00718	100%	0.718%
24. Vnitřní hygienické vybavení				
26	30	0.04758	100%	4.1236%
25. Záchod				
26	30	0.00372	100%	0.3224%
26. Ostatní				
		0.00000	100%	
				76.1675%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 76.1675\%$.

2.3.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	B
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	3	0.03
více jak 45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 164.40 m ² / zastavěná plocha 1.NP 82.20 m ² = podlažnost 2.00		
5. Napojení na síť (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		

6. Způsob vytápění stavby	2	-0.04
Lokální vytápění el. nebo plynem,		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 127 let)		

Celkem * 0.06

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.06) \times 0.51 = 0.541$$

2.3.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.368,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.541
I _t : index trhu		x 0.881
I _p : index polohy		x 1.100
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	717,22
Cena za celý obestavěný prostor 674.04 m ³	= Kč	483.431,63
Rodinný dům č.p. 111	Cena celkem Kč	483.435,-

2.4 Rodinný dům č.p. 112

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Zděný dvoupodlažní dům, nepodsklepený, se sedlovou střechou dřevěného krovu. V přízemí je část prodejny s výkladci v dřevěných rámech, s dlažbou, kancelář, vstupní chodba s kamenným schodištěm. V patře je neužívaná bytová jednotka 1+1 s chodbou, koupelna s vanou a WC, kamenné schody na půdu. V bytě je pokoj s linem, kuchyně. Okna jsou zdvojená, v dřevěném rámu. V krovu sedlové střechy je půdní prostor, propojený s prostorem č.p. 111.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ: B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími

Druh konstrukce: Zděná

2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(7.12+4.15)/2 \cdot (11.40+11.58)/2 \cdot 6.25$	=	404.66 m ³
Zastřešení	$(7.12+4.15)/2 \cdot (11.40+11.58)/2 \cdot 2.92/2$	=	94.53 m ³
		celkem =	499.19 m ³

2.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$(7.12+4.15)/2 \cdot (11.40+11.58)/2$ 64.75 m ²	2.53 m	2.83 m/*
2.NP - patro 1	$(7.12+4.15)/2 \cdot (11.40+11.58)/2$ 64.75 m ²	3.03 m	3.33 m/*

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 64.75 m² a prům.výška podlaží je 3.08 m.
/* výška odvozena ze sv.výšky

2.4.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Svislé konstrukce nadstandard	0.22300	100%	0.223
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
16.	Vytápění nadstandard	0.04400	100%	0.044
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26.	Ostatní chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
				0.10155

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K₄.

$$K_4 = 1 + (0.54 \cdot n) = 1 + (0.54 \cdot 0.10155) = 1.0548$$

2.4.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1.	Základy vč. zemních prací				
	127	177	0.03096	100%	2.2214%
2.	Svislé konstrukce				
	127	177	0.32557	100%	23.3601%
3.	Stropy				
	127	177	0.07963	100%	5.7136%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	127	177	0.04930	100%	3.5373%
5.	Krytiny střech				
	127	127	0.03034	100%	3.034%
6.	Klempířské konstrukce				
	47	47	0.00758	100%	0.758%
7.	Vnitřní omítky				
	127	127	0.04702	80%	4.702%
	26	50	0.01176	20%	0.6115%
8.	Fasádní omítky				
	47	47	0.02939	100%	2.939%
9.	Vnější obklady				
			0.00000	100%	
10.	Vnitřní obklady				
	32	40	0.02180	100%	1.744%
11.	Schody				
	127	177	0.02275	100%	1.6323%
12.	Dveře				
	47	50	0.03128	100%	2.9403%
13.	Okna				
	47	50	0.04930	100%	4.6342%
14.	Podlahy obytných místností				
	47	47	0.02086	100%	2.086%
15.	Podlahy ostatních místností				
	47	47	0.01043	100%	1.043%
16.	Vytápění				
	11	20	0.06424	100%	3.5332%
17.	Elektroinstalace				
	11	25	0.03887	100%	1.7103%
18.	Bleskosvod				
			0.00000	100%	
19.	Rozvod vody				
	26	26	0.02844	100%	2.844%
20.	Zdroj teplé vody				
	26	26	0.01706	100%	1.706%
21.	Instalace plynu				
			0.00000	100%	

22.	Kanalizace				
	32	32	0.02654	100%	2.654%
23.	Vybavení kuchyní				
	17	17	0.00474	100%	0.474%
24.	Vnitřní hygienické vybavení				
	26	30	0.04835	100%	4.1903%
25.	Záchod				
	26	30	0.00379	100%	0.3285%
26.	Ostatní				
			0.00000	100%	
					78.3971%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 78.3971\%$.

2.4.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	B
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	3	0.03
více jak 45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 129.50 m ² / zastavěná plocha 1.NP 64.75 m ² = podlažnost 2.00		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		
6. Způsob vytápění stavby	2	-0.04
Lokální vytápění el. nebo plynem,		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5100
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 127 let)		

Celkem *

0.06

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.06) \times 0.51 = 0.541$$

2.4.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.368,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.541
I _t : index trhu		x 0.881
I _p : index polohy		x 1.100
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	717,22
Cena za celý obestavěný prostor 499.19 m ³	= Kč	358.026,58
Rodinný dům č.p. 112	Cena celkem Kč	358.029,-

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemky p.č. 69, p.č. 70/1	Kč	64.706,-
2) Zahrada p.č. 33	Kč	25.164,-
3) Rodinný dům č.p. 111	Kč	483.435,-
4) Rodinný dům č.p. 112	Kč	358.029,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	931.334,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	931.330,-

Slovy: Devětsettřicetjedentisícetřistatřicet Kč

V Děčíně, dne 23.dubna 2018



.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.9. 1990, č.j. Spr 3946/90, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5671-031-18.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Gregor Miloslav
Čertova Voda 113
405 02 Děčín XV
tel: 412 520 227, 602 408 227
software PC.System Olomouc

Hodnota metodou obvyklé ceny

Nemovitost se nalézá v regionu s malou kupní silou obyvatelstva. V obci s 3775 obyvateli. V místě je minimální pohyb na trhu s nemovitostmi, nebo je značně omezen. Případné prodeje nedosahují nabídkové ceny různých realitních kanceláří. Jsou zde rovněž dlouhodobě evidovány nereálné nabídkové spekulativní ceny nemovitostí a tyto se vlivem současné infrastruktury a ekonomické nejistoty stávají prakticky neprodejně. Nemovitost není pronajata a není patrný výnosový potenciál.

Posouzením vybavení, technického stavu, provozních funkčních nedostatků a porovnáním obchodovatelných cen na místním trhu s nemovitostmi, je v místě a čase cenou obvyklou vztah dosahující k ceně porovnávací, zjištěné oceňovacím předpisem, která v sobě zahrnuje rozhodující faktory a místní vlivy. Metoda cenového porovnání přímo navazuje na aktuální statistické údaje vývoje trhu s nemovitými věcmi, nejlépe vystihuje charakter oceňovaného majetku v místě a čase, jeho reálnou hodnotu bez spekulativní nadsázky.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech v místě, srovnatelná s nabídkou. Z hlediska lukrativnosti se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných nabídkových prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří, působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a použití korekčních koeficientů.

Oceňovaná nemovitost je v insolvenčním řízení, stavebně technický stav a závady neodpovídají zcela současným standardům bydlení. K odstranění nedostatků bude nutné vynaložit značné finanční náklady.

Nemovitost se nachází v regionu s omezenou poptávkou po nemovitostech srovnatelného typu. Současně bude nemovitost vyžadovat investice na obnovení současných standardů. Dosud provedená rekonstrukce je nekoncepční a neúplná. Cenu ovlivňuje technický stav staveb, lokalita, orientace na světové strany a oslunění, přístupu a velikosti pozemků.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí :

území stavebně stabilní, dle ÚP,
občanská vybavenost v okolí na dobré úrovni
možnost nástavby do půdního prostoru

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

neuspokojivý stavebně technický stav
trvale zanedbávaná údržba
insolvenční situace

Srovnávané nemovité věci :

Koeficient K výrazně ovlivňuje stav a závady stavebních konstrukcí, údržba, vybavení, poloha, stav segmentu trhu.

1) RD Žižkova, Benešov n. Pl.		2) RD Zámecká, Benešov nad Ploučnicí		3) RD Merboltice, okr. DC	
Výchozí cena (VC)	649.000,- Kč	Výchozí cena (VC)	1.700.000,- Kč	Výchozí cena (VC)	1.010.000,- Kč
Množství (M)	1,0 celek		1,0 celek		1,0 celek
K stavební konstrukce	1,0		1,0		1,0
K stavebně techn. Stav	0,95		1,10		1,0
K vybavení	0,95		1,05		0,95
K výměry pozemku	0,95		1,0		1,0
K polohový	1,0		1,0		1,05
K objektivizační	1,0		1,10		1,05
Jednotková cena JC	757.028,- Kč		1.338.056,- Kč		964.385,- Kč
Váha (V)	1,0		1,0		1,0

Kde JC = (VC/M)/(K stavební konstrukce x K údržby a stavebně technického stavu x K vybavení x K výměry pozemku x K polohový x K objektivizační)

Minimální jednotková cena za celek

757.028,- Kč

Průměrná jednotková ceny za celek ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$)

1.019.823,- Kč

Maximální jednotková cena za celek

1.338.056,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Stanovení porovnávací hodnoty:

Jednotková cena za celek:

Rodinný dům č.p. 111, č.p. 112 s příslušenstvím

1.019.823,- Kč

Vzhledem k nestandardnímu způsobu prodeje v rámci insolvenčního řízení a zhoršeném financování, redukuji cenu o 4% daně z nabytí (40.793,- Kč) a o vlivy nemožnosti zřizování zástavních práv.

Obvyklá cena nemovitostí, na základě tohoto odhadu, po zohlednění těchto vlivů činí, dle
mého názoru 1.019.823,- - 40.793,- = 979.030,- Kč
Po zaokrouhlení 979.030,- Kč

Obvyklá cena pro prodej v roce 2018 **Kč** **979.030,-**

Slovy: Devětsetšedesátdevět tisíc čtyřicet Kč

V Děčíně, dne 23.dubna 2018



.....
vypracoval

Srovnávané nemovitosti:



Prodej rodinného domu 94 m², pozemek 94 m² Žižkova, Benešov nad Ploučnicí Panorama

649000 649 000 Kč

Rodinný dům se nachází v Žižkově ulici v Benešově nad Ploučnicí. Dům je obydlený, nutná celková rekonstrukce. Současný majitel již s rekonstrukcí započal, provedl výměnu střešní krytiny.

- Celková cena: **649 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **961507**
- Aktualizace: **23.03.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **94 m²**
- Užitná plocha: **94 m²**
- Plocha podlahová: **94 m²**
- Plocha pozemku: **94 m²**
- Plocha zahrady: **94 m²**
- Bezbariérový



Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 175 m² Zámecká, Benešov nad Ploučnicí Panorama

1700000 1 700 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní prodej rodinného domu v centru Benešova nad Ploučnicí. Tento dům je umístěn na pozemku - zastavěné ploše a nádvoří o celkové výměře 175m². V I.NP se nachází chodba se vstupem do šatny, dílny a koupelny. Ve II.NP je ložnice, obývací pokoj spojený s kuchyní a s vchodem na balkon. Ve III.NP je půda, kde se dají vytvořit další 2 pokoje. Celý dům je podsklepen. Vytápění je pomocí kotle na tuhá paliva, komín je vyvložkován. Okna jsou původní dřevěná. Před cca jedenácti lety byl v domě zrekonstruován rozvor vody, el.energie, před šesti roky kotel včetně nových radiátorů, střecha - výměna tašek, část zateplená + 4 nová střešní okna. Ve II.NP jsou sníženy stropy + nové štuky. K domu náleží i malá zahrada, kde se nachází malé posezení a dřevník. Celkově je tento dům v dobrém stavu. Více info v RK. Ev. číslo: 616115.

- Celková cena: **1 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **včetně provize RK**
- ID zakázky: **616729**
- Aktualizace: **16.04.2018**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **V bloku**
- Typ domu: **Patrový**

- Podlaží: **3**
- Plocha zastavěná: **175 m²**
- Užitná plocha: **85 m²**
- Plocha podlahová: **85 m²**
- Plocha pozemku: **175 m²**
- Sklep:
- Parkování: **2**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárna**



Prodej rodinného domu 135 m², pozemek 76 m² Merboltice, okres Děčín

1010000 1 010 000 Kč

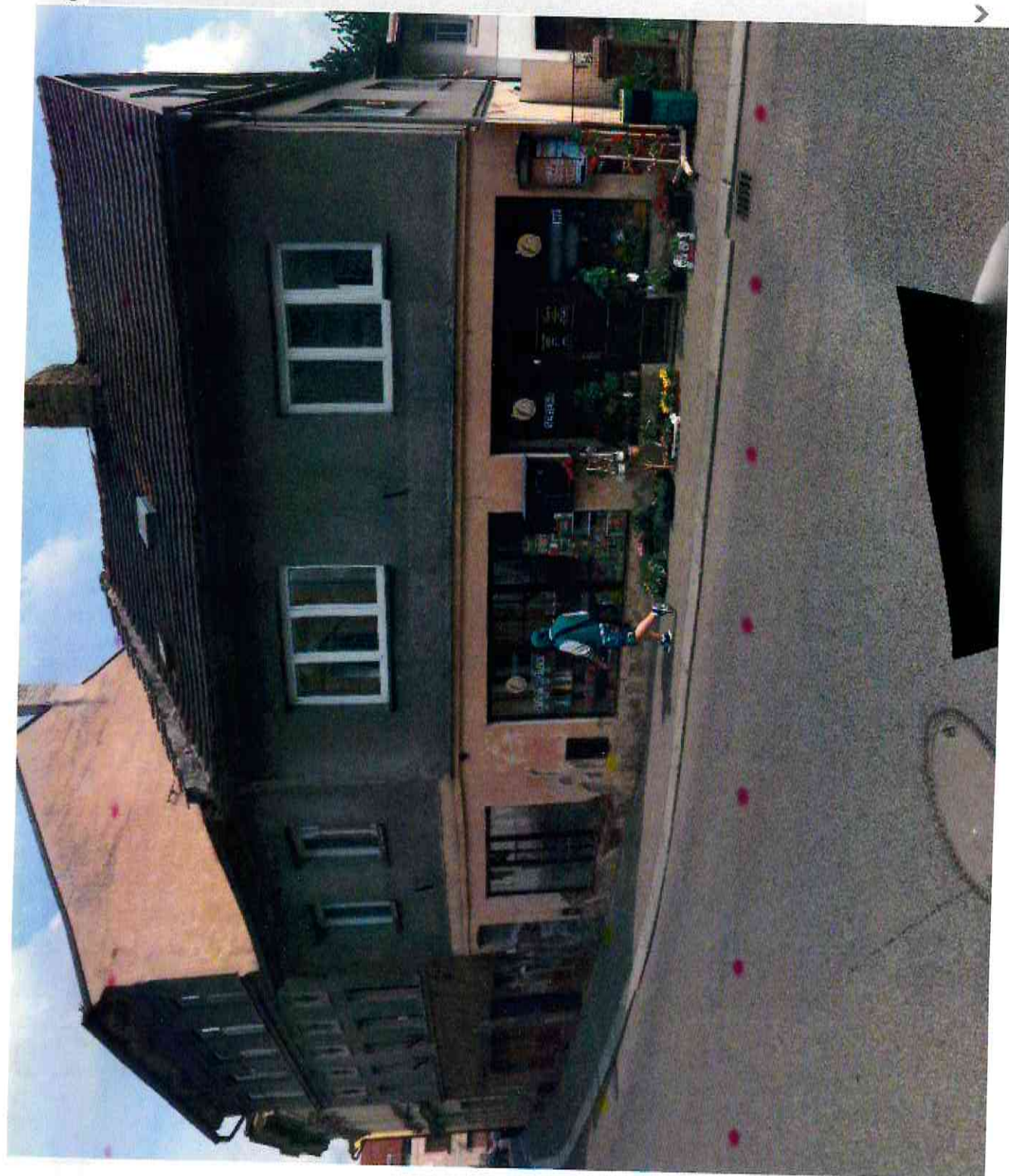
Realitní kancelář Trade reality zprostředkuje prodej rodinného řadového domu v obci Merboltice. Rodinný dům v rekonstrukci se nachází v malebné obci Merboltice. Obec známá středověkou zvonici leží zhruba 20 km od Děčína a 20 km od České Lípy. Veškerá občanská vybavenost- škola, školka, lékaři apod. je ve čtyř kilometrově vzdálených Verneřicích. Rodinný dům o dispozici 3+kk je v probíhající rekonstrukci. Jsou zde nová, plastová, okna, částečně nově udělaná elektrika a další úpravy. Dům je patrový- v přízemí RD je v místnosti koberec, v patře pak plovoucí podlahy.

Nemovitost se nachází v klidné části obce. Je zde možnost přikoupit od města pozemek, který se nachází za domem. Dům je vhodný k další rekonstrukci, současní majitelé ho prodají i s částečným vybavením. Objekt je vytápen kotlem na tuhá paliva, v přízemí lze využít i krbových kamen. Dům je podsklepen. Z půdy lze v případě rekonstrukce vybudovat další obyvatelnou místnost. Nemovitost je v případě zájmu připravena k okamžitému předání. Vzhledem k atraktivní ceně a poloze nemovitosti doporučujeme prohlídku s naším makléřem, který vás nemovitostí rád provede a v případě zájmu i zdarma poradí s financováním této nemovitosti.

- Celková cena: 1 010 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: 144
- Aktualizace: 12.02.2018
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 76 m²
- Užitná plocha: 135 m²

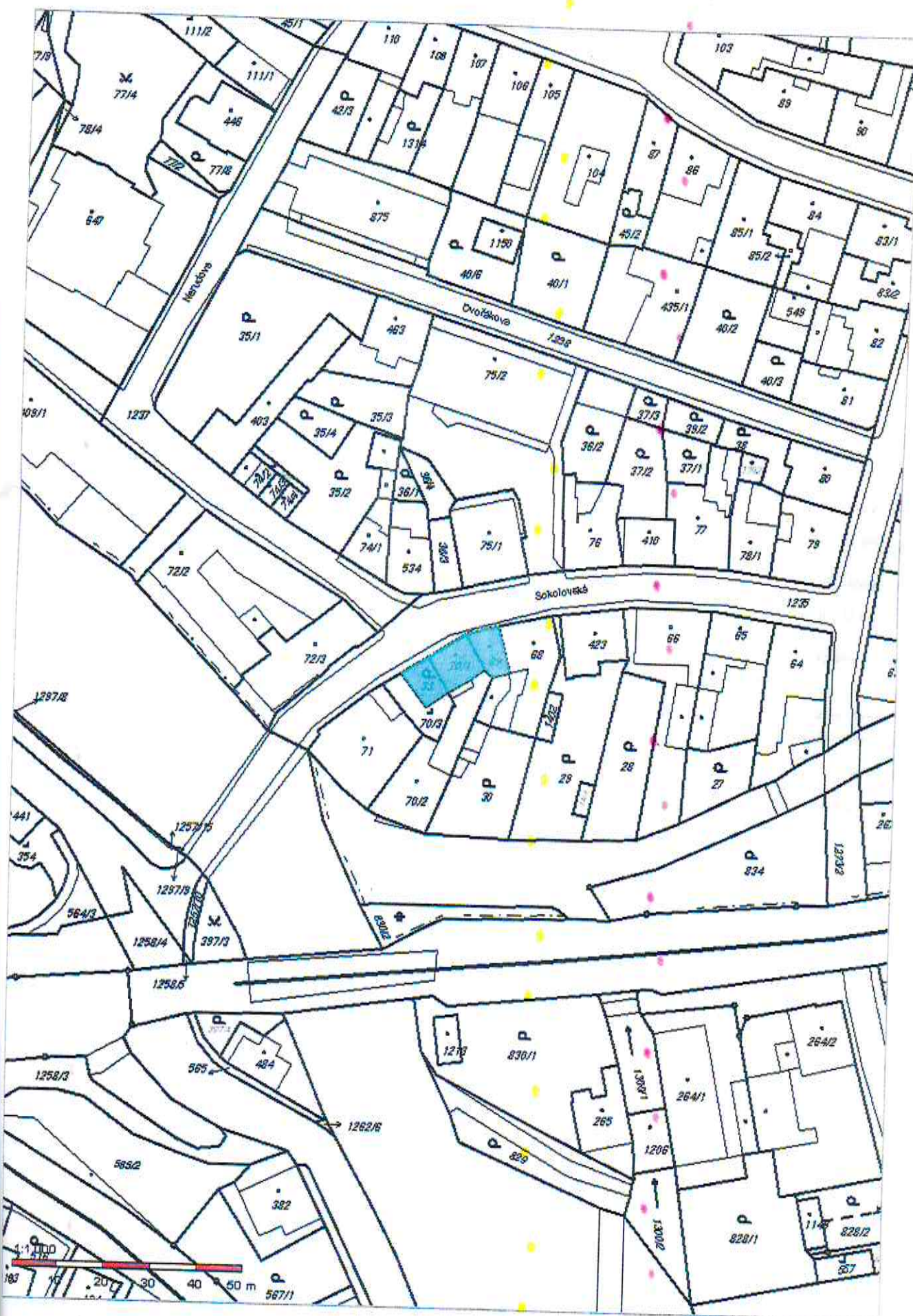
- Plocha pozemku: 76 m²
- Sklep:
- Parkování:
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední tuhá paliva
- Odpad: Jímka
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Autobus
- Půdní vestavba:
- Vybavení:

Oceňované nemovitosti č.p. 111, č.p. 112 Sokolovská, Benešov nad Ploučnicí



č.p. 111, 112
Sokolovská

<https://mapy.cz/zakladni?x=14.3109762&y=50.7399292&z=17&base=ophoto&pid=42234829&yaw=2.230&fov=1.257&pitch=...> 26.4.2018



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 594

Katastrální území: [Benešov nad Ploučnicí \[602451\]](#)[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Lupač Jiří a Lupačová Jarmila, Sokolovská 112, 40722 Benešov nad Ploučnicí

Pozemky

Parcelní číslo

[st. 69: součástí pozemku je stavba](#)[st. 70/1: součástí pozemku je stavba](#)[33](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.04.2018 11:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

