

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7032/66-2015

o ceně nemovitosti – stavební parcely čk. 958 se stavbou rodinného domu čp. 897, včetně součástí a příslušenství, dále pp. čk. 132/5, zapsané v LV č. 435 v k.ú. Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad Prachatice
Stachy, Zdíkov 79
Mgr. Kamil Košina

Účel posudku:

zjištění ideální ½ obvyklé ceny nemovitosti dle Usnesení ze dne 11.05.2015 pod čj. 040Ex 5165/09-66

Předpis pro ocenění:

zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a předpisy navazující

Posudek vypracoval:

Jiří Danielis, Trutnov, Pražská 88
znalec z oboru stavebnictví a stavební ekonomiky

Posudek obsahuje:

12 stran textu včetně titulního listu
a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

V Trutnově dne 15.06.2015

Vyhotovení č.:

A.SITUACE:

Podklady pro ocenění:

- a) výpis z katastru nemovitostí
- b) snímek pozemkové mapy
- c) situace širších vztahů
- d) místní šetření
- e) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a předpisy navazující
- f) částečná dokumentace
- g) sdělení MěÚ Hlinsko ze dne 27.3.2013
- h) realitní servery a údaje místních realitních kanceláří

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo mnou vyvoláno obsílkou na den 11.06.2015, byli přítomni povinný i majitelka další poloviny p. Monika Charvátová, kteří umožnili prohlídku nemovitosti a podali potřebné informace.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění provedeno ke dni místního šetření, tj. 11.06.2015.

Při ocenění se vycházelo ze zjištění na místě samém, poskytnutých dokladů a informací.

B.NÁLEZ:

Vlastnické a evidenční údaje jsou obsaženy v přiložených dokumentech a nebyly předmětem samostatného zkoumání.

1. Nemovitost je zapsána v listu vlastnictví č. 435, katastrální území Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim, pod čp. 897.

Vlastník: podílové spoluvlastnictví

Bendík Julius, narozen 23.11.1970

1/2

SJM Charvát Miloš, narozen 11.11.1972 a Monika, narozena 22.11.1973

1/2

Objekt je vybudován na stp. čk. 958 o výměře 335 m², dále k ní náleží a souvisí pp. čk. 132/5 o výměře 125 m², spolu vytváří jeden funkční celek.

2. Původní projektová dokumentace se nedochovala, údajně pochází z roku 1925, dle dochovaných konstrukčních prvků a řešení je tento údaj věrohodný. V průběhu let realizovány pouze nutné práce, podstatné je vytvoření sociálního zařízení (koupelny a WC) v obou bytech v období let 2003-05, v jednom z bytů betonové podlahy a rozvody elektroinstalace a ZT. Další úpravou bez doloženého stavebního povolení je přestavba původní vestavěné garáže na obytnou místnost a WC – dosud nedokončeno, neužíváno, rovněž opravena dvorní fasáda.

3. Výčet oceňovaných nemovitostí:

- a) Rodinný dům čp. 897 na stp. čk. 958
- b) Součásti a příslušenství
- c) Stavební pozemky – stp. čk. 958, pp. čk. 132/5

4. Popis:

Nemovitost je situována ve střední části města s počtem obyvatel 9 972, při městské památkové rezervaci „Betlém“. Jde o skupinu původních, převážně roubených objektů. Nemovitost přístupna z Čelakovského ulice, podél potoka „Drachtinka“, na rovinaté parcele. Území je zainvestováno el. sítí, veřejným vodovodem a kanalizací.

a) Rodinný dům čp. 897

Jde o řadový koncový objekt, přízemní, zčásti podsklepen, s půdním prostorem, se dvěma vstupy, obsahuje dvě bytové jednotky, kdy v severní části objektu situován byt 2+KK, s příslušenstvím s přístupem z komunikace, a v jižní části byt 1+2 s příslušenstvím, s přístupem přes dvorek, jeho součástí je původní garáž s průjezdem, nyní upravována.

Dispoziční řešení:

1.PP – tři sklepy o podlahové ploše 75 m²

1.NP – byt povinného 1+2 s příslušenstvím o podlahové ploše 73.50 m² (kuchyň 23.00 m², pokoj 24.00 m², pokoj 18.00 m², předsiň 5.00 m², koupelna s WC 2.50 m², komora 1.00 m²)

– byt 2+KK s příslušenstvím o podlahové ploše 55.00 m² (kuchyňský kout 5.00 m², pokoj 18.50 m², pokoj 21.50 m², předsiň 6.00 m², koupelna s WC 4.00 m²)

Celková podlahová plocha užitná činí 215.00 m², obytná podlahová plocha činí 128.50 m².

Konstrukční řešení:

Objekt vybudován z cihelného zdiva v tl. do 50 cm, bez hydroizolace, uliční omítka otlučená, zadní vápenocementová, strop s vodorovnými podhledy. Střecha valbová, krov vázaný tesaný, krytina z osinkocementových šablon. Schody dřevěné, strop sklepa betonový, okna dvojité rámová, dveře převážně náplňové. Podlahy prkenné, zčásti betonové a plovoucí (byt povinného), kuchyně vybaveny el. sporáky, koupelny obloženou vanou, ohřev TUV el. boilers, WC splachovací. Vytápění v bytě povinného teplovzdušným krbem, v dalším bytě lokální obyčejnými kamny.

Technický stav:

Svědčí přes realizovanou modernizaci o předchozí zanedbané údržbě, známky chátrání spočívají mimo provedené práce v dožilé krytině a poškozeném bednění i části trámů, chybí fasáda převážné části, podstandardní topení, podstandardní okna, dveře a podlahy v dalším bytu.

Výměry:

Zastavěná plocha:

1.PP 91,00 m²

1.NP $11,30 \times 9,45 + 14,90 \times (7,90 + 10,80) / 2,00 = 246,10 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

$91,00 \times 2,35 + 246,10 \times 3,60 + 246,10 \times 4,20 / 2,00 = 1\,616,62 \text{ m}^3$

b) Součásti a příslušenství

Spočívají v přípojkách inženýrských sítí, předložených venkovních schodech a malé terasy u zadního vchodu, venkovní dlažby, části oplocení.

c) Pozemky

Přístupny z veřejné komunikace, v zastavěné historické části města, rovinaté, zainvestované, tvoří spolu funkční celek.

<i>č.parcely</i>	<i>Výměra v m²</i>
stp. čk. 958	335
pp. čk. 132/5	125
celkem	460

C. OCENĚNÍ:

Obecné předpoklady pro stanovení tržní hodnoty

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a obecně závaznými předpisy.

Objektivní tržní hodnotu definuji jako hodnotu, kterou lze dosáhnout v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími, bez zřetele na individuální a jiné zájmy.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít zodpovědnost.

Výpočet věcné hodnoty

STAVBY

Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení.

Výchozí cena se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou stanovenou v závislosti na účelu a užití, upravenou dále koeficienty. Základní ceny jsou čerpány z publikace „Ukazatelé průměrné orientační ceny na měrnou účelovou jednotku“, vydané Ústavem racionalizace ve stavebnictví pro rok 2014. Tyto základní ceny jsou upraveny indexy upravující průměrné ceny na skutečné pořizovací ceny stavebních organizací v lokalitě okresu Chrudim, s přihlédnutím ke konstrukčnímu provedení a vybavení.

a/ výpočet výchozí ceny za 1 m³ obestavěného prostoru

<i>Stavba</i>	<i>KSD</i>	<i>ZC Kč/ m³</i>	<i>K_{TP}</i>	<i>K_V</i>	<i>K_I</i>	<i>Výchozí cena Kč/m³</i>
Rodinný dům čp. 897	462111	4 920	0,71	0,74	0,52	2 558

kde značí

ZC - základní cena

K_{TP} - koeficient technického provedení

K_V - koeficient vybavení

K_I - korekční index ($K_{TP} * K_V$)

$Výchozí\ cena = ZC * K_I$

b/ propočet věcné hodnoty nemovitosti

<i>Stavba</i>	<i>Obestavěný prostor</i>	<i>Výchozí cena Kč/m³</i>	<i>Reprodukční Cena v Kč</i>	<i>% opotř.</i>	<i>Časová cena v Kč</i>
Rodinný dům čp. 897	1 617	2 558	4 136 286	71	1 199 523

SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Oceňují se přiměřeně k hlavnímu objektu, v tomto případě ve výši 2% z časové ceny.

Výpočet:

1 199 523 x 2 % = 23 990,- Kč

POZEMKY

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě činí 620,- Kč/m².

Výpočet:

$$460 \text{ m}^2 \times 620,- \text{ Kč/m}^2 = 285\,200,- \text{ Kč}$$

**Věcná hodnota (časová cena) nemovitosti zapsané v LV č. 435 v k.ú. Hlinsko v Čechách
činí zaokrouhleně 1 508 700,- Kč.**

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi.

V lokalitě města Hlinsko a okolí se sice zobchodovalo několik nemovitostí v posledním roce, ale nepodařilo se zjistit jejich technické parametry na porovnání.

Z toho důvodu použito informací z nabízených nemovitostí realitního serveru S-reality a Reality CZ, jejich nabídkové ceny jsou upraveny v závislosti na výměře pozemků, konkrétního místa vzhledem k přístupnosti a možnosti napojení na inženýrské sítě, technický stav objektu – vzhledem k oceňované nemovitosti.

Jejich zprůměrovaná cena je v závěru upravena koeficientem 0.80 vystihující reálnou prodejnost.

Dle nabídek jde o následující nemovitosti:

Lokalita	Nabídková cena	Koeficient vybavení polohy a	Srovnatelná cena
Hlinsko	1 190 000	1,05	1 249 500
Hlinsko	999 000	1,15	1 148 850
Hlinsko	1 290 000	0,90	1 161 000
Vrbatův Kostelec	1 200 000	1,15	1 380 000
Horní Bradlo	1 250 000	1,20	1 500 000

Z uvedených vzorků vyplývá průměrná cena 1 287 870,- Kč

Tyto ceny obsahují pozemky včetně součástí a příslušenství.

Cena porovnávací odpovídá i alternativnímu způsobu přes podlahovou plochu, kdy v tomto případě při 130 m² činí cena 9 900,- Kč/m².

Prodejnost:

$$1\,287\,870 \times 0,80 = 1\,030\,296,- \text{ Kč}$$

**Srovnávací hodnota nemovitosti zapsané v LV č. 435 v k.ú. Hlinsko v Čechách
činí zaokrouhleně 1 030 000,- Kč.**

Stanovení návrhu obvyklé ceny

Vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, kde je v lokalitě převis nabídek nad poptávkou, dále k potřebě vynaložení investic na opravy, situování v památkové zóně a chráněné krajinné oblasti, navržena obvyklá cena ve výši porovnávací ceny, tj. 1 030 000,- Kč. Dle úkolu ocenit ideální 1/2 nemovitosti činí obvyklá cena 515 000,- Kč.

**Návrh obvyklé ceny ideální ½ nemovitosti zapsané v LV č. 435 v k.ú. Hlinsko v Čechách
činí 515 000,- Kč.**

Slovy: Pětsetpatnácttisíckorunčeských

Pozn.:

Nebyly mnou zjištěny další práva a závady mimo uvedená ve Výpisu z katastru nemovitostí.

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitosti, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě.

Je zpracována v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 zák. 151/1997 Sb. o ocenění majetku a o změně některých zákonů, která je citována v úvodu.

V Trutnově dne 15.06.2015

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.01.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s rozšířením pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků a nepeněžních vkladů ze dne 3.3.1997, čj. Spr. 1004/97.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 7032/66-2015 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Trutnově dne 15.06.2015

