

Kraj : Liberecký
Okres : Liberec
Obec : Hrádek nad Nisou
Katastr. území : Oldřichov na Hranicích

Č.j.: 124 EX 2579/14 -76

Znalecký posudek číslo 12/11/17

Věc: Ocenění nemovitosti sestávající z rodinného domu vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů v Hrádku nad Nisou

Majitel nemovitosti: dle LV

Objednavatel: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. soudní exekutor
Exekutorského úřadu Litoměřice,
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel: Stanovení obvyklé ceny pro exekuci

Vypracoval: Ing. Holý Jaromír
Šimonovice, Vinohradní 196

Datum přešetření: 31.7. 2017

Datum provedení: 4.8. 2017

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu, 4 strany příloh.

A. SITUACE

A.1. Použité podklady a předpisy

- Výpis z katastru nemovitosti ze dne LV 87, ze dne 10.5. 2017.
- Kopie katastrální mapy ze dne 16.5.2017.
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve změně č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. a předpisy související.
- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Informace objednavatele, vlastníka a zjištění na místě samém.
- Informace z realitních kanceláří a vlastní archiv znalce.

A.2. Poloha nemovitosti

Posuzovaná nemovitost je rodinný dům s příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty, vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty, vše v obci Hrádek nad Nisou, části Oldřichov na Hranicích, v katastrálním území Oldřichov na Hranicích.

Nemovitosti se nachází v zastavěné části obce, v nepravidelné zástavbě rodinných domů. Objekt je připojen na veř. rozvod elektřiny, voda je ze studny, kanalizace je do žumpy. K objektu patří studna, vedlejší stavba stodoly, která je napojena na RD, dále venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty.

Přístup k nemovitostem je přímo z veřejné nezpevněné komunikace navazující na zpev. komunikaci procházející obcí a navazující na hlavní silnici v obci. Pozemky jsou svažité převážně SV, neoplocené, z jedné strany sousedí s veř. komunikací, z dalších stran se zahradami a zemědělskými pozemky, příp. loukami. Parkování je na vlastním pozemku u domu. Centrum obce a M.Ú. je vzdáleno cca 3 km, obchod se základními potravinami je vzdálen cca 2 km. Obec Hrádek nad Nisou má 7612 obyvatel.

A.3. Předmět ocenění

Pozemky
Rodinný dům vč. vedlejších staveb, venkovních úprav
Studna
Trvalé porosty

B. N Á L E Z - ocenění nemovitosti

Místopis a širší vztahy

Trh s rodinnými domy není vyrovnaný, nabídka převládá nad poptávkou. Autobusová doprava je v místě. V obci jsou obchody a vybrané služby. V obci sídlí Městský úřad, s omezenou administrativou a úředním vybavením pro občany. V obci jsou umístěny mateřská, základní a učňovská škola, zdravotní středisko, lékárna, kulturní zařízení, kino, atletický stadion, sportovní areál, hotel, restaurace, městská knihovna. Je zde průmyslová zóna, kde jsou omezené pracovní příležitosti. Centrum obce je vzdáleno cca 2 km. V současné době převyšuje počet zájemců o pracovní možnosti poptávku. Přírodní park a les je do 1 km od objektu. V okolí žije bezproblémové obyvatelstvo. V současné době okolní zástavba beze změny.

Pozemky - § 3, § 4, § 5, § 6

Pozemek p.č. St. 79 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 694 m²

Pozemek p.č. 444 – zahrada, výměra 745 m²

Pozemek p.č. 448/1 – trvalý travní porost, výměra 1487 m²

Pozemek p.č. 448/2 – zahrada, výměra 976 m²

Pozemek p.č. 449/2 – orná půda, výměra 1858 m²

Pozemek p.č. 444 tvoří se stavebním pozemkem a stavbou jeden funkční celek.

Základní cena v části obce/okresu/oblasti Hrádek nad Nisou:

ZCv = 1989,- Kč/m² stavebního pozemku

Úprava zákl. ceny:

Velikost obce, I.: O1 = 0,85

Hospodářsko-správní význam obce, III.: O2 = 0,85

Poloha obce, V.: O3 = 1,00

Technická infrastruktura v obci, I.: O4 = 1,0

Dopravní obslužnost obce, II.: O5 = 0,95

Občanská vybavenost v obci, I.: O6 = 1,00

$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 = 1\,365,- \text{ Kč/m}^2$

Index trhu It : 1. – I. Poptávka nižší než nabídka	- 0,05
2. – V. Stavba na vlastním pozemku	0
3. – II. Bez vlivu	0

4. – I. Negativní (1/8 podílu nemov.)	- 0,04	
5. - II. Bez vlivu	0	
6. - IV. Zóna se zanedbatelným výskytem záplav		1,0
7.		1,0
8.		1,0
9.		1,0
Součet	- 0,09	1,0

Index trhu: $I_t = 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times (1 - 0,09) = 0,910$

Index omezujících vlivů I_o :

1. – II. Geometrický tvar pozemku a velikost	0,00
2. – III. Svažítost pozemku do 15%, orient. SV	- 0,01
3. – III. Neztížené základové podmínky	0,00
4. – I. Ochranná pásma	0,00
5. – I. Omezení užívání pozemku	0,00
6. - I. Ostatní (přístup po nezpevněné cestě)	- 0,15
Součet	- 0,16

$I_o = 1 - 0,16 = 0,840$

Index polohy I_p :	1. –I.f Stavby rezid. nad 2 tis. obyv.	1,00
	2. –I.f Rezidenční zástavba	0,04
	3. – III.f Okrajová část obce	- 0,05
	4. – II.f Pozemek lze napojit na některé sítě v obci	- 0,10
	5. –II.f V okolí nem. je část. dostupná občanská vybavenost	- 0,01
	6. – IV.f Příjezd po nezpevněné komun, parkování na poz.	- 0,02
	7. - II.f Zastávka dopravy do 1000 m	- 0,06
	8. – II.f Bez možnost komerčního využití	0,00
	9. – II.f Bezproblémové okolí	0,00
	10. –I.f Vyšší nezaměstnanost v kraji	- 0,01
	11. - I.f Vlivy sniž. cenu (horší lokalita)	- 0,20
	Součet	- 0,41 1,00

Index polohy: $I_p = 1,00 \times (1 - 0,41) = 0,590$

Index cenového porovnání: $I = I_t \times I_o \times I_p = 0,910 \times 0,840 \times 0,590 = 0,451$

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1365,- \times 0,451 = 616,- \text{ Kč/m}^2$

výměra nad 1tis. m²: $R = (200 + 0,8 \times 1439) / 1439 = 0,939$

Cena staveb. pozemků: $(694 + 745) \times 616 \times 0,939 = 832\,352,- \text{ Kč}$

=====

Cena zeměděl. pozemků:

Další pozemky jsou s využitím jako louka, s přihlédnutím k tomu, že navazují na stavební pozemky s RD. Pozemky jsou využitím shodné, i když je vedeno v KN jako zahrada. Cena viz. stanovení ceny obvyklé.

Rodinný dům - § 10, § 34, § 35

Popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 29 je na pozemku p.č. St. 79, je samostatně stojící, pravidelného půdorysu přibližně ve tvaru obdélníka, s jedním NP a podkrovím, část. podsklepený, s jednou byt. jednotkou a nebyt. prostorem - chlív. V přízemí je vstup do domu do chodby, dále do obytné části – 2 pokoje, kuchyň, koupelna s WC, komora, dále chybí schodiště do podkroví, kde jsou pokoje. Sklep je nevyužíván, zrušen. Do nebyt. prostoru – chlěva je vstup samostatný vstup. K rodinnému domu náleží příslušenství, jako studna, dále stodola, která je napojena na dům, dále venkovní úpravy, tj. žumpa, udírna, přípojka elektřiny, vodovodu a kanalizace.

Dle zjištění informací vlastníka je stáří domu 150 let. V průběhu životnosti byla provedena běžná údržba objektu, dům je dnes neudržován, dožitý, nejlépe k celkové rekonstrukci příp. demolici, jelikož náklady na rekonstrukci by byly vyšší.

Výpočet objemů

Zastavěná plocha - přízemí: 13,70 x 12,40	169,88 m ²
- podkroví: 13,70 x 9,50	130,15 m ²

Obestavěný prostor:

$130,15 \times (4,30 + 3,60/2) + 13,70 \times 2,90 \times 2,80$	905,16 m ³
---	-----------------------

Konstrukce a vybavení :

1. Základy	kamenné pasy, izolace chybí
3. Zdivo	zděné, tl. 45 cm
4. Stropy	dřevěné s podhledem
5. Střecha	dřevěný krov
6. Krytina	keram. tašky
7. Klempířské konstrukce	pozinkované
8. Vnitřní omítky	štukové, vápenné
9. Vnější omítky	vápenná štuková hladká
10. Vnější obklady	chybí
11. Vnitřní obklady	chybí
12. Schody	chybí

13. Dveře	chybí
14. Okna	dřevěná zdvojená
15. Podlahy obytných místností	beton., PVC, dřevěná
16. Podlahy ostatních místností	beton. mazanina, PVC, ker. dlažba
17. Vytápění	kamna na PP
18. Elektroinstalace	světelná
19. Bleskosvod	chybí
20. Rozvod vody	studená
21. Zdroj teplé vody	chybí
22. Instalace plynu	není
23. Kanalizace	standard
24. Vybavení kuchyně	chybí
25. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
26. Záchod	splach. kombi
27. Ostatní	chybí

Výpočet koeficientů a cenového porovnání

Poloha: Liberecký kraj, Liberec
 Základní cena objektu: ZC = 3278,- Kč/m³ o.p.

Index trhu: It = 0,910

Index polohy: Ip = 0,590

Index konstrukce Iv :	0. – I. Nepodskl. nebo podskl.do ½ zast. pl. - se šikmou střechou	typ A
	1. – III. Samostatný RD	0
	2. – III. Cihelné nebo tvárniceové zdivo	0
	3. – II. 45 cm tloušťka obvod. stěn	0
	4. - II. Hodnota do 2	0,01
	5. – III. Přípojka elektro, voda, kanal. do žumpy	0
	6. – I. Lokální vytápění na TP	- 0,08
	7. – III. Standart. přísl. provedení	0
	8. – I. Bez dalšího vybavení	0
	9. – II. Minimálního rozsahu a provedení	- 0,03
	10. – III. Stand. příslušenství - vedl. stavby	0,10
	11. – III. Pozemky nad 800 m ²	0,01
	12. – I. Významně snižující cenu	- 0,06
	13. – V. Stavba ve špatném stavu	0,40
	stáří stavby 150 let	0,40 x (1 - 0,005 x 150), (s min.0,6)
	Součet	- 0,05 0,60

Index konstrukce a vybavení: Iv = (1 - 0,05) x 0,60 = 0,570

Výpočet ceny objektu:

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times Iv = 3278,- \times 0,570 = 1\,868,-$ Kč/m³ o.p.

Cena stavby: $CSp = OP \times ZCU \times It \times Ip = 905,16 \times 1868,- \times 0,910 \times 0,590 = 907\,811,-$ Kč
=====

Studna - § 10, § 19

Studna je kamenné konstrukce, kopaná, hloubka 4 m. Dle zjištění od vlastníka stáří je jako dům, 150 let, při celk. životnosti 100 let opotřebení lze uvažovat 85 %.

Hloubka: 4 m²

Výpočet ukazatelů a koeficientů

Index trhu: $It = 0,910$
Index polohy: $Ip = 0,590$

Objekt se svým charakterem zařazuje do studní hl. do 5 m, se základní sazbou 1 950,- Kč/m.

CZ-CC 2222, SKP 46.25.22.2 Koeficient změny cen: $Ki = 2,349$

Koeficient polohový, ostatní města, ad. položka : $K5 = 1,0$

Výpočet ceny objektu:

$ZCU = ZC \times K5 \times Ki = 1\,950,- \times 1,0 \times 2,349 = 4\,581,-$ Kč

Pořizovací cena:	4 x 4 581,-	18 324,- Kč
Opotřebení:	18 324,- x 0,85	- 15 575,- Kč
Zůstatková cena (CSn):		2 749,- Kč

Cena stavby:
 $CS = CSn \times pp = 2\,749,- \times 0,910 \times 0,590$ 1 476,- Kč
=====

Trvalé porosty - § 47

Trvalé porosty se nacházejí na některých oceň. pozemcích. Jedná se o smíšené a náletové porosty stromů či keřů. Protože z hlediska obvyklé ceny jejich cena není významná nebo vzhledem k jejich výtěžnosti a nákladům potřebných na jejich příp. odstranění není jejich cena stanovena.

Rekapitulace – cena dle vyhlášky

1. Pozemky stavební	832 352,- Kč
2. Rodinný dům	907 811,- Kč
3. Studna	1 476,- Kč
<hr/> Součet	1 741 639,- Kč
 Celková cena zjištěná dle § 50:	1 741 640,- Kč
	=====

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

V této lokalitě se pohybují prodejní ceny srovnatelných nemovitostí – rod. domů vč. příslušenství a pozemků, mezi 1,0 mil. – 1,5 mil. Kč, ceny srovnatelných nemovitostí - zemědělských pozemků s využitím jako louka, mezi 15,- – 30,- Kč/m².

Výše tržní ceny nemovitostí záleží na druhu, využití, velikosti, vybavenosti, příslušenství, technickém stavu, stáří, lokalitě, poloze, infrastruktuře, pozemcích, jejich druhu, velikosti, tvaru, poloze a orientaci, vybavenosti inženýrskými sítěmi a dalšími objekty, přístupu, výhledu, vlivu okolí, okolní zástavbě, trhu, riziku, aj.

Cena nemovitosti je stanovena jako nižší oproti srovnatelným nemovitostem vzhledem k tomu, že se jedná o nabízené prodejní ceny nemovitostí, také k přihlédnutí k dalšímu příp. vložení investice do úprav nebo oprav oceňované nemovitosti, dále k více podíl. vlastníkům nemovitosti.

Na základě informace vlastníka a dle místního šetření nájemní právo nebo právo věcného břemeno nebylo zjištěno.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, s přihlédnutím ke všem známým okolnostem a také s přihlédnutím k současnému stavu nabízených cen srovnatelných nemovitostí vč. příslušenství, na trhu nemovitostí lze současná obvyklá cena oceňované nemovitosti stanovit ve výši:

1. RD vč. příslušenství a pozemků	1 000 000,- Kč
2. Pozemky p.č. 448/1, p.č. 448/2 a p.č. 449/2: (1487+976+1858) x 25,-	108 025,- Kč
<hr/> Součet	1 108 025,- Kč

D. REKAPITULACE – obvyklá cena

RD vč. příslušenství a pozemků
Z toho 1/8 činí

1 108 025,- Kč
138 503,- Kč

=====

Tj. slovy: Jednotřicet osm tisíc pět set třicet 00 Kč

=====

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. března 2007 č.j. Spr. 1199/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 12/11/17 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

V Liberci dne 4.8.2017

2x žadatel
1x archiv znalce

Fotodokumentace

