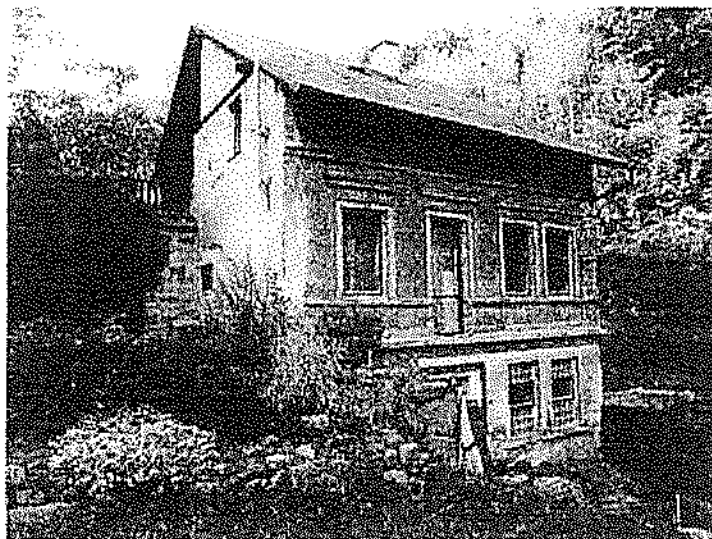


Znalecký posudek č. 2679/135

O ceně obvyklé rodinného domu č.p.6 s příslušenstvím a pozemky parc.č. st.155, 719/2 a 728 v k.ú.Prostřední Žleb, obec Děčín, okres Děčín.



Objednatel posudku:

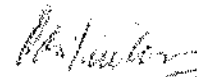
Jana Dolánková
Drážďanská 6
405 02 D ě č í n XVI - Přípeř

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé dle § 219 odst.4),odst.5)
insolvenčního zákona č.182/2006 Sb.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov



Posudek obsahuje 12 stran a 1 stranu přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé rodinného domu s příslušenstvím a pozemky v Drážďanské ulici, Děčíně, část Prostřední Žleb.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.277
Snímek z pozemkové mapy
Údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Obec: Děčín
Katastrální území: Prostřední Žleb (625302)

5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je v souladu se skutečnostmi zjištěnými na místě.

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný domek je postaven u silnice Drážďanské, která vede z Děčína na hřeben Krušných hor směrem na Sněžník a Tísou. V místě stavby je silnice v hlubokém zářezu potoka, pozemky jsou svažité. Domek je postaven tak, že spodní patro je z části zapuštěno do terénu, pouze ze dvou stran je na úrovni spodní části pozemku. Stavba je provlhlá, staticky nestabilní.

7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům č.p.6
- b) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Děčín

a) Rodinný dům č.p.6 – § 26a

Stavba na parc.č. st.155

Samostatně stojící dvoupodlažní obytný dům s využitým podkrovím. Dům je postaven na silně svažitém pozemku, který tvoří břeh potoka. Jedná se zátopové území.

Dispozice:

I.NP - skladovací a technické místnosti

II.NP - bytová jednotka s vlastním sociálním zařízením, schodiště

Podkroví - dvě obytné místnosti, koupelna s WC, terasa

Technický stav:

Dům byl postaven okolo roku 1910. Základy bez hydroizolací, obvodové zdivo cihelně na tl.45 cm, podlahy betonové, stropy s rovným podhledem, krov sedlový s krytinou z plechových šablon na bednění. Schodiště betonové, okna dřevěná dvojitá, dveře plně. Do domu jsou zavedeny voda, kanalizace, elektro a plyn. V současnosti je plyn odpojen. Vytápění je zajišťováno kámen na pevná paliva.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.NP	2,80 m	8,65×7,00+1,10×5,40	
II.NP	2,75 m	8,65×7,00+1,10×5,40	= 66,49 m ²
Podkroví	1,80 m	8,65×7,00	= 66,49 m ²
Součet:	7,35 m		= 193,53 m ²

Podlažnost: $193,53 / 66,49 = 2,91$

Obestavěný prostor (OP):

I.NP	$2,80 \times (8,65 \times 7,00 + 1,10 \times 5,40)$	= 186,17 m ³
II.NP	$2,75 \times (8,65 \times 7,00 + 1,10 \times 5,40)$	= 182,85 m ³
Podkroví	$1,80 \times 8,65 \times 7,00$	= 108,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 478,01 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Děčín

Počet obyvatel: 51 691

Indexovaná prům. cena (IPC): 3 244,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitosti	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
Index trhu $(I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i)$:	0,850	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Pozemek je rozložen podél hlubokého koryta potoka, s možností záplavy spodní části stavby.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Poloha nemovitosti	II. Okrajová území obce - oddělené části obce	-0,03
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	I. Nepreferované	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10
Index polohy $(I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i)$:	0,870	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárniceové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm -	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00

I1. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13. Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
* Kategorie stavby: E - starší než 80 let		
Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V ₁₁ :		0,6
Index konstrukce a vybavení (I _v = (1 + ∑ _{i=1} ¹² V _i) × V ₁₁):		
		0,378
Index cenového porovnání (I = I _T × I _P × I _V):		
		0,850 × 0,870 × 0,378 = 0,280
Cena upravená (CU = IPC × I):		
		3 244,- × 0,280 = 908,32 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):		
		478,01 × 908,32 = 434 186,04 Kč
Rodinný dům č.p.6 – zjištěná cena:		434 186,04 Kč

b) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč.
Cena je určena podle písm. g): Děčín.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby

– 40 % × 0,600

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku

– 4 %

Chráněná krajinná oblast

– 3 %

Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem

– 25 %

Úprava celkem:

– 32 % ×

0,680

Koeficient změny cen/staveb K_c:

×

2,155

Koeficient prodejnosti K_p: (Rodinné domy)

×

0,949

Jednotková cena [Kč/m²]

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.155	266	500,-	417,1994	110 975,04

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby

– 40 % × 0,600

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku

4 %

Chráněná krajinná oblast	-	3 %	
Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	-	25 %	
Úprava celkem:	-	32 %	×
Koeficient změny cen staveb K_z :			×
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)			×
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×
			0,680
			2,155
			0,949
			0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahradka	719/2	64	500,-	166.8798	10 680,31
zahradka	728	214	500,-	166.8798	35 712,28
Součet:		278			46 392,59

Součet cen všech typů pozemků: = 157 367,63 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 157 367,63 Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p.6	434 186,04 Kč
b) Pozemky	157 367,63 Kč
Výsledná cena čini celkem:	591 553,67 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	591 550,- Kč

Zjištěná cena: 591 550,- Kč

Cena slovy: pětsetdevadesátjedentisícpětsetpadesát Kč

Cena obvyklá :

Použitím porovnávací metody je zjištěna cena věcná, která je srovnána s nabídkovými cenami obdobných nemovitostí v místě a čase. Srovnávané nemovitosti jsou upraveny korekčními koeficienty a výsledná cena obvyklá se pohybuje v maximální výši 500 000,-Kč. Dá se tedy prohlásit že:

Cena obvyklá - 500 000,-Kč (slovy: pětsettisíc kroun českých)

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnické právo omezeno zástavním právem smluvním a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí. Cena toto právo nezohledňuje, neboť by bylo vypořádáno v rámci prodeje.

Nemovitost je dále uvážována jako volná, nezatížená jinými neevidovanými omezeními vlastnických práv. Cena je časově omezena na dobu okolo data vypracování posudku.

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov

