

Znalecký posudek č. 31-2461/09

Ocenění nemovitosti
pro účel veřejné dražby
ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb.

pro dražebníka

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 55 na pozemku parc.č. St. 69 a **pozemky parc.č. St. 69 a parc.č. 73/4.**

Město : Česká Třebová

PSC: 560 02

Okres: Ústí nad Orlicí

Kraj: Pardubický kraj

Katastrální území: Kozlov u České Třebové Identifikační kód: 671690

Sídlo katastr. úřadu v Ústí nad Orlicí



Vlastník stavby a pozemků: Lubomír Chroust

Objednavatel: **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**

Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.2.2009.

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.22**, platná od 1.1.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 13.2.2009

Obsah

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	6
Rekapitulace nákladových cen	Chyba! Záložka není definována.
C. Pozemky	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	9
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- rodinný dům č.p. 55 na pozemku parc.č. St. 69
- pozemek parc.č. St. 69 o výměře 93 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 73/4 o výměře 168 m² – zahrada

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 28.11.2008.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, prohlídka byla provedena vnějším náhledem z místní komunikace za přítomnosti soudního znalce Ing. Františka Vlčka a zástupce dražebníka, pana Martina Bohoňka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kozlov u České Třebové, obec Česká Třebová, list vlastnictví č. 52, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 13.2.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 13.2.2009 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 21.11.2008

znalecký posudek vypracovaný Ing. Václavem Hrnčířem dne 17.6.2008

informace a údaje zjištěné při místním šetření

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Česká Třebová (11 573 obyvatel), katastrálním území Kozlov u České Třebové, ve správním území okresu Ústí nad Orlicí. Oceňovaná nemovitost je umístěna na území okrajové části České Třebové, v části Kozlov, která se nachází 4 km od centra města Česká Třebová, v původní souvislé zástavbě rodinných domů při místní komunikaci v část obce. V místě je pouze autobusová doprava. Ve městské části Kozlov se nachází kaple, obchod, restaurace a hasičský sbor. Centrum města Česká Třebová se nachází ve vzdálenosti 4 km, kde se nachází kompletní infrastruktura a služby. Napojení na frekventovanou komunikaci I/14 je přímo ve městě Česká Třebová. Z hlediska dopravní dostupnosti se jedná o lokalitu málo atraktivní.

Znalci nebylo umožněno vlastníkem nemovitosti provést řádné místní šetření, nebyl umožněn vstup do nemovitosti, prohlídka byla provedena pouze náhledem z přilehlé komunikace.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Velikost **pozemků** je **261 m²**, z toho plocha zastavěná rodinným domem činí cca 93 m².

Celková užitná plocha rodinného domu činí cca 131 m².

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je **dům č.p. 55** na pozemku parc.č.St.69 a **pozemky parc.č. St. 69 a parc.č. 73/4**. Pozemek parc.č. St. 69 je zastavěn rodinným domem a pozemek parc.č. 73/4 tvoří zahradu při jižní straně domu.

Rodinný dům je o velikosti 2+1 se zázemím, napojen je na inženýrské sítě: elektro a vodovod z veřejného řádu, kanalizace je svedena do žumpy. Přístupová komunikace je zpevněná, ve vlastnictví města Česká Třebová (pozemek parc.č. 367/1). Tvar pozemků je přibližně obdélníkový. Pozemky jsou svažité ve směru sever-jih. Oceňovaná budova je samostatně stojící na vlastním pozemku.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1.1. Rodinný dům č.p. 55

1.1.1. Rodinný dům č.p. 55

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o jednopodlažní rodinný dům, podsklepený v celém půdorysu, s půdními prostory neupravenými pro bydlení. Základy jsou betonové. Svislou nosnou konstrukci tvoří cihelné zdivo tl. 45 cm. Střeška rodinného domu je sedlová, krytá novou krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je klenbový a betonový, strop nad 1.NP je dřevěný trémový s rovným podhledem. Vnější omítky jsou vápenné (poškozené, ze severovýchodní strany chybějící). Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, v koupelně je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s kobercí, resp. keramickou dlažbou. Schodiště do 1.PP je cihelné, na půdu není provedeno. Okna jsou nová, dřevěná s izolačním dvojsklem, dveře jsou dřevěné náplňové. Dům je napojen na rozvody elektro (220 a 380V) a vodovod z veřejného řádu, kanalizace je svedena do žumpy. Vytápění je ústřední, zdrojem je kotel na TP, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem.

Dům byl dle dostupných informací postaven v roce 1926. V roce 1998 byla provedena obnova střešní krytiny a klempířských konstrukcí, byly provedeny nové rozvody vody včetně zařizovacích předmětů a obkladů v koupelně a nové kuchyňské linky, dále byly osazeny nové registry ÚT. V roce 2001 byla vyměněna okna a dveře. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, po částečné rekonstrukci, která nebyla dokončena.

Dispoziční řešení:

1.PP: kotelna se skladem paliva, skladová místnost, schodiště do 1.NP

1.NP: vstup s předsíní, kuchyň, dva pokoje, koupelna a WC

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.podzemní podlaží (93 m ²)	m ³	260.40
1.nadzemní podlaží (78 m ²)	m ³	244.92
půda	m ³	195.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	700.32

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1926 = 83 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 0.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (93 m²) Kč 791 430.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (78 m²) Kč 751 920.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 543 350.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 2 392 192.50

Rok uvedení do provozu 1926

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 65.00

Cena k roku 2009 Kč 837 267.38

Zaokrouhlení Kč 32.63

Cena zaokrouhlená Kč 837 300.00

Rekapitulace

1.1. RD Kozlov Kč 837 300.00

1. Budovy Kč 837 300.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 837 300.00

Stavby celkem Kč 837 300.00

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Česká Třebová

Katastrální území: Kozlov u České Třebové

Vlastník stavby:

Lubomír Chroust

Vlastník pozemku:

Lubomír Chroust

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 69	93	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
73/4	168	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m² 261.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 261.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 100.00

Výchozí cena pozemku **Kč 26 100.00**

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy pro město Česká Třebová, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč 26 100.00**

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **nabídka srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je špatně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům v České Třebové, část Lhotka	průměrný	140 m ²	1 350 000	1/2009
			9 643	
Rodinný dům v České Třebové	průměrný až zhoršený	124 m ²	1 350 000	11/2008
			10 887	
Rodinný dům, Třebovice, okr. Ústí nad Orlicí	dobrý	90 m ²	1 100 000	11/2008
			12 222	
Rodinný dům, Černovír, okr. Ústí nad Orlicí	k rekonstrukci	150 m ²	1 530 000	1/2009
			10 200	
Rodinný dům v České Třebové, část Parník, ul. Grégrova	před rekonstrukcí	83 m ²	500 000	1/2009
			6 024	
Rodinný dům v České Třebové, část Skalka	průměrný	90 m ²	900 000	1/2009
			9 000	
Rodinný dům v České Třebové, část Lhotka	dobrý	160 m ²	1 000 000	1/2009
			6 250	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaný rodinný dům se nachází v málo atraktivní lokalitě, se špatným napojením na dopravní síť. Napojení na frekventovanou komunikaci I/14 je vzdáleno 5 km. Svým vybavením a stavem se oceňovaný objekt řadí do nižší cenové kategorie. V části Kozlov se z občanského vybavení nachází pouze kaple, restaurace a hasičský sbor. Veškeré zbývající služby včetně obecního úřadu se nacházejí v centrální části města Česká Třebová, která je vzdálená od oceňované nemovitosti 4 km. Oceňovaná nemovitost je umístěna části Kozlov, jihozápadním směrem od centrální části obce, v původní zástavbě rodinných domů.

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha v klidné oblasti obce Česká Třebová, objekt je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 9 do 12 tis. Kč na 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu ve výši:

9 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu v 1.NP (59 m²) 531 000 Kč

2 500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu v 1.PP (72 m²) 180 000 Kč

tj. celkem 711 000 Kč

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.1.1. Rodinný dům bez nebytových (provozních) prostor dokončený

Obec: Česká Třebová
Okres: Ústí nad Orlicí

Kat. území: Kozlov u České Třebové
č.p. 55

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy		
1.1. Budova	Kč	837 300.00
1. Budovy	Kč	837 300.00
Stavby po opotřebení celkem	Kč	837 300.00
Pozemky	Kč	26 100.00
Celkem	Kč	863 400.00
Srovnávací hodnota	Kč	711 000.00

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, opotřebení s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě, ve vzdálenosti cca 4 km od centrální části České Třebové, zhoršený stavebně-technický stav a špatné dopravní napojení ,odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

700 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 31-2461/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 13.2.2009