

Znalecký posudek č. 045/2018

O ceně

Rodinného domu (polovina dvojdomku) čp. 556, v k.ú. Petrovice u Chabařovic, obec Petrovice, okr. Ústí nad Labem, na pozemcích ppč. 706 a 988/1



Objednatel posudku:

Renáta Haklová, Závěrka 2369/12, 169 00 Praha 6

Účel posudku:

pro potřeby objednavatele

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10. 09. 2018 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr

403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.

tel. 602410262

Posudek obsahuje 10 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Tisá, 22. 10. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu pro dražební účely.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. 09. 2018 za přítomnosti Kamila Krejčího.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 437, k.ú. Petrovice u Chabařovic, obec Petrovice

Kopie katastrální mapy

Vlastní šetření

Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Petrovice
Katastrální území: Petrovice u Chabařovic (720097)

5. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o polovinu dvojdomku, který je podsklepený a má 2 NP. Střecha je plochá. Okna jsou plastová zdvojená. Objekt je delší dobu neužívaný a některé stavební prvky bude nutné obnovit. Je však situován v lepší lokalitě okresu Ústí nad Labem. Krajem obce vede hranice s Německem a přímo v obci je hraniční přechod s Německem. Nemovitost je bez zásadních venkovních úprav. Zahrada je neudržovaná, pozemek je svažité.

7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům
- b) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

a) Rodinný dům – § 35

Jedná se o rodinný dům, který je součástí dvojdomku. Je zděný a má podsklepení a 1. a 2. NP. Střecha je plochá se živičnou krytinou. Okna jsou plastová zdvojená. Dveře jsou dřevěné hladké. Schodiště je dřevěné. Podlahy jsou s PVC a s dlažbou v části poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné, v části poškozené. Fasáda je břizolitová, v části jsou dřevěné obklady. Vrata do garáže jsou ocelová otevíravá. Podlahy v garáži jsou betonové. Topení je ÚT s kotlem na uhlí. Zdrojem TUV je ležatý bojler napojený na ÚT (nebylo možné zjistit jeho funkčnost). Vodovod je ze řady, kanalizace je do městské jímky (před objektem). Elektro je 380/220 V. RD nebyl v době prohlídky užíván.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1. PP	2,55 m	71,49	71,49 m ²
1. NP	2,60 m	12,24×3,72+7,19×3,61	= 71,49 m ²
podkroví	2,59 m	12,24×3,72+7,19×3,61	= 71,49 m ²
Součet:	7,74 m		214,47 m ²

Podlažnost: $214,47 / 71,49 = 3,00$

Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,55 × 71,49	=	182,30 m ³
1. NP	2,60 × (12,24×3,72+7,19×3,61)	=	185,87 m ³
podkroví	2,59 × (12,24×3,72+7,19×3,61)	=	185,16 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	553,33 m ³

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – pasy z betonu	4,30 %	Standardní
2. Zdivo – cihelné	24,30 %	Standardní
3. Stropy – trámové	9,30 %	Standardní
4. Střecha – plochá, dvouplášťová	4,20 %	Standardní
5. Krytina – těžké asfaltové pásy	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. oplechování	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné omítky s nástřikem	3,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Vnější obklady – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – běžné obklady soc. zařízení a kuchyně	2,40 %	Podstandardní
11. Schody – dřevěné	3,90 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné hladké	3,40 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – PVC a s dlažbou	2,30 %	Podstandardní
15. Podlahy ostatních místností – dlažba	1,40 %	Standardní
16. Vytápění – ÚT s kotlem na tuhá paliva	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 380/220 V	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod – chybí	0,50 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá a studená voda	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – el. bojler	1,60 %	Podstandardní
21. Instalace plynu – chybí	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – veřejná	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kuch. sporák a kuch. linka	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, vana, WC	5,00 %	Standardní
25. Záchod – splachovací	0,40 %	Standardní
26. Ostatní – standardní	3,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Petrovice
Počet obyvatel: 890
Základní cena (ZC): 1 347,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s plochou střechou	0
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	I. méně jak 45 cm	-0,02
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
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
11 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	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1980
 Stáří stavby (y): 38
 Koeficient pro úpravu (s): 0,810

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,689

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 928,08 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_p): 1,061

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_p = 553,33 × 928,08 × 1,000 × 1,061 = 544 860,11 Kč

Rodinný dům – zjištěná cena: 544 860,11 Kč

b) Pozemky – § 4

Jedná se o mírně svažité pozemkové parcely, napojené na místní inž. síť. Jsou oplocené. Přístupy jsou přes obecní pozemek na veřejnou komunikaci.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Petrovice

Název okresu: Ústí nad Labem

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: ZC_v = 1 066,- Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 291,- Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: I_T = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

pásma		
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,061$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 308,7510 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
706	zastavěná plocha a nádvoří	70	21 612,57
988/1	zahrada	495	152 831,75
	Součet:	565	174 444,32

Pozemky – zjištěná cena:

174 444,32 Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

- | | |
|----------------|---------------|
| a) Rodinný dům | 544 860,11 Kč |
| b) Pozemky | 174 444,32 Kč |

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: **719 304,43 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 50: **719 300,- Kč**

Výsledné ceny včetně opotřebení:

- | | |
|----------------|---------------|
| a) Rodinný dům | 544 860,11 Kč |
| b) Pozemky | 174 444,32 Kč |

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: **719 304,43 Kč**

Cena po zaokrouhlení podle § 50: **719 300,- Kč**

Určená cena: 719 300,- Kč

Cena slovy: sedmsetdevatenácttisíctřista Kč

Srovnatelné nemovitosti:

- Petrovice, dispozice 5+1, po kompletní rekonstrukci. Plastová zdvojená okna, sklep 1. NP a půdní prostor, střecha sedlová. Topení el. Kotle a krbovými kamny. Pěkná lokalita. ZP 130 m², UP 210 m². Nabízená cena je 3 890 000,- Kč. Koeficient nabídky RK je 0,95.

Jednotková cena 17 597,62 Kč.

- Petrovice, dispozice 5+1, částečná rekonstrukce. Plastová zdvojená okna, střecha je sedlová. Topení je krbovými kamny a el. Přímotopy. Na pozemcích je parkování pro 10 OA s automatickou bránou na ovládání. Objekt byl využíván k podnikatelským účelům. ZP 116 m², UP je 270 m², pozemek 3817 m². Nabízená cena je 3 300 000,- Kč. Koeficient nabídky RK je 0,95.

Jednotková cena je 11 611,- Kč

- Petrovice, dispozice 2. NP 2+1, apartmán v 1. NP, podkroví 3 pokoje. RD je po celkové rekonstrukci se zateplenou fasádou. Obvodové zdi jsou kamenné masivní. Vytápění je ÚT s kotlem na pelety. ZP je 291 m², UP je 315 m², pozemek je 3098 m². Nabízená cena je 3 850 000,- Kč. Koeficient nabídky RK je 0,95.

Jednotková cena je 11 611,- Kč.

Průměrná jednotková cena je 13 606,41 Kč.

Do použitelné jednotkové ceny je nutné použít koeficient horšího stavebně technického stavu oceňovaného objektu, chybějící stavební prvky, poškozené podlahové krytiny, nefunkční bojler, chybějící část vnitřních omítek, chybějící část elektroinstalačních prvků, poškozené obklady, poškozené bet. Podlahy v garáži, poškozená fasáda ve dvorním traktu. Určitou nevýhodou je i nezateplená fasáda. Objekt je bez řádně prováděné údržby. To vše je promítnuto v koeficientu K stavu objektu=0,80.

Průměrná jednotková cena se započtením K stavu objektu bude $13\,606,- \text{ Kč} \times 0,80 = 10\,884,80 \text{ Kč}$.

Srovnatelná hodnota je $10\,884,80 \text{ Kč} \times 121,53 \text{ m}^2 = 1\,322\,829,70 \text{ Kč}$

Rozhodující váhu bude mít srovnatelná hodnota.

Obvyklá hodnota se zaokrouhlením bude.....1 323 000,- Kč

Tisá, 1. 10. 2018

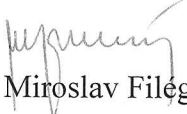
Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
tel. 602410262

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 045/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

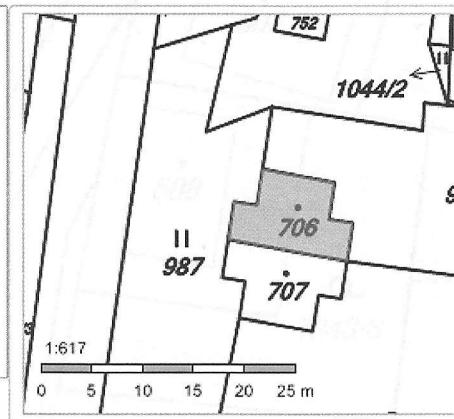
V Ústí nad Labem, dne 1.10.2018


ing. Miroslav Filegr



Informace o stavbě

Stavba: č. p. 556
 Obec: [Petrovice \[568147\]](#)
 Část obce: [Petrovice \[120090\]](#)
 Katastrální území: [Petrovice u Chabařovic \[720097\]](#)
 Číslo LV: 437
 Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 706
 Typ stavby: budova s číslem popisným
 Způsob využití: objekt k bydlení



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčová Milena, Krušnohorská 249, 40339 Chlumec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Poznámka spornosti

Růzení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.10.2018 09:00:00.

© 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: 5.5.3 build 0

