

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4187/12/2020

o ceně: nemovitě věci - RD č.p. 36 s pozemkem a příslušenstvím,
v kat.úzení Petrohrad, obec Petrohrad, okres Louny,
kraj Ústecký

objednavatel: Moravská investiční v.o.s., nám Komenského č.p. 124,
666 01 Tišnov

úkol posudku: zjištění celkové ceny nemovitě věci - RD č.p. 36 s pozemkem a
příslušenstvím - cena nákladová a cena obvyklá (tržní)

posudek vypracoval: Václav Nesládek
Nečemice 36E
438 01 Žatec
tel.: 603230582



počet listů: 9 výpis z KN, LV č. 348, snímek KM

počet vyhotovení: 3x objednavatel, 1x zal. znalec

číslo výtisku: 3.

Nečemice 15.7.2020

I.

a/ Vlastnictví

Průkazné, dle výpisu z katastru nemovitostí (KN), listu vlastnictví LV č. 348 je výhradním vlastníkem celku oceňované nemovité věci zapsán:

v odd.A - Bláha Jan, bytem č.p. 36, Petrohrad

Vlastnictví stavby a pozemku

b/ Podklady pro zpracování

1. Výpis z KN, LV č. 479 ze dne 24.4.2020, vyhotovený dálkovým internet. přístupem do evidence nemovitostí u KÚ v Žatci.
2. Snímek katastrální mapy (KM) ze dne 4.7.2020 - předmětná část k.ú. Petrohrad.
3. Územní plán (ÚP) rozvoje obce Petrohrad, z 05/2019, schválený zastupiteli obce.
4. Prohlídka stavu oceňované nemovité věci, provedená znalcem při místním šetření dne 8.7.2020 - zaměření a zjištění techn. stavu celku nemovité věci.

c/ Předpis pro ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona číslo 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb. (dále v textu posudku jen zákon) a vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky MFČR č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. - účinnost od 1.8.2019 (dále v textu posudku jen vyhl.).

II.

Nález, zjištění

1. Oceňovaný celek nemovité věci - pozemková parcela p.č.st. 38, se stavbou RD č.p. 36 s přísl., se nachází v k.ú. Petrohrad, obec Petrohrad, okres Louny, kraj Ústecký.

Poloha: JV okrajová část obce Petrohrad.

2. Celek nemovitých věcí pro ocenění obsahuje:

- pozemkovou parcelu p.č.st. 38
- RD č.p. 36 s příslušenstvím a venkov. úpravami

III.

Popis a ocenění jednotlivých částí nemovitých věcí:

1. Pozemky

Dle ustanovení § 9, odst. 1 až 5 zákona v souladu s výpisem z KN na LV č. 348 a skutečným stavem se pro ocenění jedná o pozemek:

p.p.č.st. 38 - výměra: 188 m² - zast. plocha a nádvoří (stavební pozemek)

Obec Petrohrad nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

1.1. Pro ocenění pozemku se určuje základní cena (ZC) staveb. pozemku dle ustanovení § 3, písm. a, b vyhl. a příl.č.2, tab.č.1 a č. 2 vyhl. dle vzorce: $ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$

$ZCv = 829,-,- \text{ Kč/m}^2$ z příl.č. 2, tab.č. 1 pro okres Louny, kraj Ústecký

$O1 = 0,65$ velikost obce Petrohrad, nad 500 - 1 tis. obyv. (MLO ČSÚ 2019 = 645 obyv.

- znak IV

$O2 = 0,60$ ostatní obec s počtem obyv. do 1 tis. - znak IV

$O3 = 0,80$ poloha obce - ostatní - znak VI

$O4 = 0,85$ techn.infrastrukt., hodnocená k obci Petrohrad (eletro, voda, kanalizace)- znak II

$O5 = 0,95$ dopravní obslužnost - autobus, vlak - znak II

$O6 = 0,95$ občanská vybavenost základní - znak III

$ZC = 829 \times 0,65 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,95 = \underline{198,42 \text{ Kč/m}^2}$

Základní cena upravená (ZCU) se stanovuje dle § 4, odst. 1 vyhl. dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad I = I_t \times I_o \times I_p$$

$I_t = P_6 \times (1 + 5P_i)$ = index trhu

P_i z příl.č. 3, tab.č. 1 vyhl.:

1 - situace na dílčím segmentu trhu	v celk.průměru hodnocení, nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2 - vlastnické vztahy	pozemek stejného vlast.	V	0,00
3 - změny v okolí	bez vlivu na cenu	II	0,00
4 - vliv právních vztahů	bez vlivu na cenu	II	0,00
5 - ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
	součet 1-5		0,00
P6 - povodňové riziko	zóna, oblast bez rizika	IV	1,00

znaky č. 7, 8, 9 = 1,000 (dále se neposuzují)

$$I_t = 1,00 \times (1 + 0,00) = 1,000$$

$I_o = 1 + 6P_i$ = index omezujících vlivů na pozemcích

P_i z příl.č. 3, tab.č. 2 vyhl.:

1 - geometrický tvar	bez vlivu na užití pozemků	II	0,00
2 - svažítost terénu a expozice	do 15 % včetně orientace ostatní	IV	0,00
3 - ztížené základové podmínky	neztížené základové podmínky	III	0,00
4 - ochranná pásma	bez omezení užívání pozemku mimo ochranná pásma	I	0,00
5 - omezení užívání pozemku	bez omezení užívání	I	0,00
6 - ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
	součet 1-6		0,00

$$I_o = (1 + 0,00) = 1,000$$

$I_p = P_1 + (1 + P_i)$ = index polohy

Pi z příl.č. 3, tab.č. 3 vyhl. (pol. 2-11):

P1 - druh a účel užití staveb	rezidenční stavba v obci do 2 tis. obyv.	I/e	1,01
2 - převažující zástavba a živ.prostředí	rezidenční zástavba	I	+ 0,03
3 - poloha pozemku v obci	okrajová část navazující na střed obce Petrohrad	II	0,00
4 - možnost napojení na inž.sítě, které má město/obec	pozemky lze napojit na všechny inž. sítě obce Petrohrad	I	0,00
5 - občanská vybavenost v okolí pozemku	OV obce je dostupná	I	0,00
6 - dopravní dostupnost	přístup a příjezd po zpevněných komunikacích, vč. parkování	VI	0,00
7 - hromadná doprava	prům.hodnocení, autobus, vlak	III	0,00
8 - poloha pozemku	bez možnosti komerč.využití	II	0,00
9 - obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II	0,00
10 nezaměstnanost	nižší než průměr v kraji ke kraji	III II	+ 0,02 0,00
11 vlivy ostatní	v platném ÚP obce Petrohrad je předmětný pozemek začleněn v souboru BI - individ.bydlení v RD v zast.území obce, celá oblast je hodnocena k dalšímu využití rekreace, ochrany přír. prostř., léčebna na zámku + další funkční rozšíření, bez. povolení staveb pro výrobní činnost - zvýšení ceny pro celkové hodnocení	III	+ 0,30
	celkem 2-11		+ 0,35

$$I_p = 1,01 \times (1 + 0,35) = 1,364$$

$$I = 1,000 \times 1,000 \times 1,364 = 1,364$$

$$ZCU = 198,42 \times 1,364 = 270,64 \text{ Kč/m}^2$$

1.2. Cena pozemku (CN) - nákladová:

$$\text{p.p.č.st. 38 : } 188 \text{ m}^2 \times 270,64 \text{ Kč} = 50.880,32 \text{ Kč}$$

2. Hlavní objekt - dům č.p. 36 (RD)

Dle ustanovení § 3, odst. 1.a.1. zákona se pro ocenění jedná o nemovitou věc - stavbu pozemní - budovu, prostorově soustředěnou, uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Dle § 3, odst.2 zákona v souladu s výpisem z KN na LV č. 348, skutečným stavem, stavebně techn. vybavením a uspořádáním se jedná o stavbu účelu užití: rodinný dům (RD), dále dle § 2, písmeno "a", bod 2, vyhl. č. 501/2006 Sb.

Ocenění se provádí dle ustanovení § 35, odst. 1 až 6 vyhl. - obestavěný prostor (OP),

RD č.p. 36 nedosahuje 1.100 m³ - zjištěná cena porovnávacím způsobem, dále upravená dle § 34 vyhl.

2.1. Zkrácený popis:

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní zděný RD se střechou strmou sedlovou s podkrovím nad 2/3 z.p. 1.N.P., k RD je nově přistavěna vstupní zastřešená veranda.

Dispozice řešení

1.N.P. - přední vstup zastřešený, veranda, zádveří + vstup do zahrady, WC, schodiště do podkroví, obývací pokoj + jídelna a kuchyně, koupelna

podkr.- chodba, 3x pokoj, střešní výlez z chodby žebříkem do střeš. prostoru a dále na střechu

2.2. Stanovení ZC a ZCU

$$\underline{ZCU = ZC \times Iv}$$

ZC = 1.751,-- Kč/m³ OP z příl.č. 24, tab.č. 1 vyhl. pro kraj Ústecký, okres Louny
obec Petrohrad, s počtem obyv. do 2 tis.

$$\underline{Iv = (1 + 12 \times Vi) \times V13}$$
 - index konstrukce a vybavení RD

- dle charakteristiky kvalit. pásem a jejich hodnoty z příl.č. 24, tab.č. 2 vyhl.:

V1 = 1 až 12

0 - typ stavby	nepodsklepená, jednopodl., zděná, střecha šikmá sedlová, podkr.nad 2/3 z.p. 1,N,P,	I	A
1 - druh stavby	samostatně stojící RD	III	0,00
2 - provedení obvod.stěn	zdivo cihelné, tepel. izolač. materiály nízkoenergetické, ekologické (rozpracováno)	V	+ 0,10
3 - tloušťka obvod.stěn	provedení vč. tepel.isolace, izolace odpovídá zdivu nad 45 cm tl.	III	+ 0,03
4 - podlažnost	hodnota 2 (viz výkaz výměr)	II	+ 0,01
5 - napojení na inž. sítě	přípojka elektro, voda, kanalizace, možnost P+B	V	+ 0,08
6 - způsob vytápění	ÚT, radiátory deskové plošné, kotel na tuhá paliva	III	0,00
7 - zákl.příslušenství	úplné provedení stadardní	III	0,00
8 - ostatní vybavení	bez dalšího vybavení	I	0,00
9 - venkovní úpravy	minimální rozsah a provedení	II	- 0,03
10 - vedl. stavby	v rozsahu do 25 m2 z.p. (dílna, přístřešek)	III	+ 0,05
11 - pozemky ve funkč.celku	celkem do 300 m2	I	- 0,01
12 - kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III	0,00
	součet 1 - 12		+ 0,23
V13 - stavebně techn.stav	původní stavba - stáří stanovuji odborným odhadem na 80 roků, stavba v průměr. techn. stavu, celkově probíhají staveb.úpravy vnitř. prostor, fas. úpravy (isolace tepelná, omítky, obklady), není dokončena střešní krytina, vč. klemp. konstrukcí - <u>provádí se rozsáhlejší stavební úpravy a konstrukce</u>		
	celkové hodnocení	IV	0,65

- hodnota V13 se dále upravuje koef. „s“ dle vzorce:

$$s = 1 - 0,005 \times y \quad \text{kde } y = \text{stáří stavby} - \text{regulují koef. } 0,60 = 80 \times 0,60 = 48 \text{ roků}$$

$$s = 1 - 0,005 \times 48 = 0,760$$

$$\mathbf{V13 = 0,65 \times 0,760 = 0,494}$$

$$Iv = (1 + 0,23) \times 0,494 = \mathbf{0,608}$$

$$\mathbf{ZCU = 1.751 \times 0,608 = 1.064,61 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}}$$

2.3. Výkaz výměr

z.p. - zastavěná plocha podlaží dle příl.č.1 vyhl.

k.v. - konstrukční výška podlaží dle příl.č.1 vyhl.

1.N.P.- k.v.=2,80 m - z.p. /6,95x11,70-3,50x1,00/ = 77,82 m²

k.v.=2,20 m - z.p. /3,00 x 4,20/ = 12,60 m²

podkr.,střecha - k.v.=4,15 m k z.p. 77,82 m²

Obestavěný prostor - OP:

stavba celk.: (77,82x2,80+12,60x2,20)+(77,82x4,15)x0,50 = 407,09 m³

2.4. Výpočet ceny RD č.p. 36

Dle § 34 vyhl. se provádí výpočet dle vzorce:

CS_p = OPxZCUxItxIp = 407,09 m³ x 1.064,61 Kč x 1,000 x 1,364 = 591.146,80 Kč

2. Nákladová cena celkem: **591.146,80 Kč**

IV.

Rekapitulace ocenění (CN)

1. pozemky	50.880,32 Kč
2. cena RD č.p. 36, vč. přísl. a venk.úprav	<u>591.146,80 Kč</u>
	642.027,12 Kč

Zjištěná cena nákladovým způsobem se dále upravuje koef. 0,75 - srovnávací daňová hodnota výsledku propočtu CN

CN = 642.027,12 x 0,75 = 481.520,34 Kč

Cena se dále upravuje zaokr. dle § 50 vyhl. = **481.520,-- Kč**

4. Cena obvyklá (tržní)

Dle ustanovení § 2, odst. 1, odst. 5, písm. „a“ zákona určují cenu obvyklou (tržní) na podkladě výpočtu ocenění celku předmětné nemovité věci nákladovým způsobem:

cena nákladová (CN) = cena obvyklá (tržní) = 481.520,- Kč

slovy: čtyřistaosmdesátjednatísícpětsetdvacet korun českých.

Tato cena vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětné nemovité věci v místě ocenění a podle jejího techn. stavu ke dni ocenění.

V porovnání z prodejů obdobných staveb RD v okrese Louny a lokalitách s počtem obyv. do 1 tis. u Realit. kanceláří (Remax, S reality a pod.) je výše uvedená cena pro event. prodej reálná.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.5.1991, č.j. Spr 2150/91 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajském soudem v Ústí nad Labem. Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4187/12/2020.

Nečemice 15.7.2020

