

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5109-13-108

na odhad ceny obvyklé v místě a čase - nemovitosti **rodinného domu č.p. 214** se součástmi příslušenstvím a pozemky v **samostatné části Jelen obce Konárovice**, okres Kolín, Středočeský kraj, Česká republika



Objednatel znaleckého posudku:

BFT Management, a.s.
V Olšinách 16/82
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro účely veřejné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 03.11.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Řepa
Na Haldě 116
280 02 Kolín

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kolíně 05.11.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit odhadem cenou obvyklou nemovitost - rodinný dům č.p. 214 postavený na pozemku p.č. st. 221 v kat. území Konárovice, samostatná část obce Jelen, obec Konárovice, okres Kolín.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Jelen 214
281 25 Konárovice
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Konárovice
Katastrální území: Konárovice
Počet obyvatel: 781

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.11.2013 za přítomnosti p. Marie Filipové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z kat. nemovitostí KÚ, KP Kolín – dálkový přístup k datu 23.10.2013,
- snímek katastrální mapy – dálkový přístup,
- informace podané vlastníkem nemovitosti
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření,
- šetření na Obecním úřadě Konárovice,
- místní šetření spojené se zaměřením dne 29.11.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Paní Marie Filipová, JELEN 214, 28125 Konárovice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Paní Marie Filipová, JELEN 214, 28125 Konárovice, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem odhadu obvyklé ceny je rodinný dům č.p. 214, postavený na pozemku p.č. St. 221 se součástmi, příslušenstvím a pozemky v kat. území Konárovice, samostatná část obce Jelen obec Konárovice, okres Kolín.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům s jednou bytovou jednotkou o velikosti 3 + 1 se sociální zařízením s nevyužitým půdním prostorem pod sedlovou střechou. Stavba je zděná ze smíšeného zdiva se stropy s viditelnými trámy, bez schodiště, bez podkroví. Příslušenství tvoří studna a rozestavěná kolna. Venkovní úpravy tvoří oplocení, zpevněná plocha, žumpa, přípojky vody a kanalizace a vjezdová vrata. Vstup do nemovitosti je z veřejné asfaltem zpevněné komunikace.

Jelen je samostatnou částí obce Konárovice. V obci Konárovice je Obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, školka, drobní živnostníci, výrobce nábytku a obchod se zemědělskými potřebami. Obec se rozrůstá o stavby rodinných domů. V obci jsou zřízeny všechny veřejné inženýrské sítě, v samostatné části Jelen tyto sítě nejsou zřízeny.

Od okresního města Kolín je obec ve vzdálenosti cca 6 km. V okolí je smíšený les. Spojení s okolím je autobusovou dopravou.

Stavba a pozemek mají omezení vlastnického práva věcným břemenem bytu v rodinném domě č.p. 214 a věcné břemeno užívání pozemku st. parc. č. 221

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Popis

Jedná se o rodinný dům, který je přízemní nepodsklepený se sedlovou střechou, bez stavebního využitého půdního prostoru. V domě je jedna bytová jednotka 1 + 3 se sociálním zařízením.

Zdivo je smíšené z velké části z nepálených cihel. Stropy jsou částečně s viditelnými trámy a částečně s rovným podhledem. Krov je sedlový, hambalkový systém, krytina tašková z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítka je vápenná, z části chybí, vnitřní omítka je vápenná hladká. Vnější obklady chybí. Vnitřní keramické obklady jsou v kuchyni, koupelně, vany a na WC. Schody chybí. Dveře osazeny dřevěné hladké plné do ocelové zárubně, okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy v obytných místnostech jsou z položeného PVC a koberce. V sociálních místnostech a na chodbě je provedena keramická dlažba. Vytápění je lokální, palivo pevné. Elektroinstalace je světelná a motorová, jističe automatické. Bleskosvod chybí. Vnitřní rozvod vody je studené s domácí vodárnou z vlastní studny a teplé, teplá vody z elektrického tlakového zásobníku. Kanalizace od standardních zařizovacích předmětů je svedena do vyvážecí žumpy. Sporák v kuchyni je kombinovaný PB s troubou elektrickou. Záchodová mísa je

standardního provedení.

V ceně rodinného domu jsou započítány venkovní úpravy a nedokončená kolna o půdorysném rozměru do 25 m². Přístup k nemovitosti je po asfaltem zpevněné komunikace. Stavba rodinného domu je v běžně udržovaném stavu.

Další popis konstrukcí a vybavení je uvedeno v ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	111 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	5 006,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.n.p.: \quad 6,01 \cdot 16,98 + 4,96 \cdot 1,70 \quad = \quad 110,48 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.n.p.:	110,48 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

$$1.n.p.: \quad (6,01 \cdot 16,98 + 4,96 \cdot 1,70) \cdot (2,80 + 0,10) \quad = \quad 320,40 \text{ m}^3$$

$$\text{střešní:} \quad (6,01 \cdot 16,98) \cdot (0,60 + 2,50/2) + (4,96 \cdot 1,70) \cdot 0,50/2 + 6,50 \cdot 4,70 \cdot 1,63 \quad = \quad 240,70 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \underline{\underline{561,10 \text{ m}^3}}$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} \quad \text{ZP1} = 110,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží:} \quad \text{ZP} = 110,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost:} \quad \text{ZP} / \text{ZP1} = 1,00$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,07
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01

12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu III 0,00
 13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85
 (předpoklad provedení menších stavebních úprav)
 Koeficient pro stáří 111 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,469}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Věcné břemeno bytu. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zástavní právo exekutorské a zástavní právo smluvní.	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,469 * 0,870 * 0,850 = \mathbf{0,347}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,006,- \text{ Kč/m}^3 * 0,347 = 1\,737,08 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,737,08 \text{ Kč/m}^3 * 561,10 \text{ m}^3 = 974\,675,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{974\,675,59 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

Popis

Jedná se o studnu kopanou, hloubka 5,50 m, bez ručního čerpadla. Stáří studny 111 let, další životnost odhadnuta na 39 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 0,50 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

+ 1 905,- Kč

= **11 655,- Kč**

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):

* 2,3130

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 1,9900

Plná cena:

= **45 599,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 111 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 111 / 150 = 74,000 \%$

- 33 743,62 Kč

Studna - zjištěná cena

= **11 855,86 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Popis

Jedná se o stavební parcelu p.č. st. 221 a zahrady p.č. 887, p.č. 889, p.č. 890/1, 892/4. Pozemky jsou evidovány na LV 625 v kat. území a obci Konárovice a jsou ve vlastnictví stejného vlastníka a jsou ve funkčním celku se stavební parcelou a rodinným domem na ní postaveném.

Pozemky nelze kromě el. sítě napojit na veřejné inženýrské sítě. Přístup k nim je po asfaltem zpevněné ploše. Všechny pozemky jsou rovinnaté. Z hlediska užití stavby pro rodinné bydlení jsou pozemky umístěny na výhodném místě v samostatné části obce.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska +30 %

účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:

Úprava cen: +30 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod: -5 %

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci: -7 %

Úprava cen: -12 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $30\% + -12\% * (100\% + 30\%)$ +14,40 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Z hlediska účelu užití staveb na nich postavených jsou pozemky ve výhodném místě.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,9900

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,9900	14,40	170,99
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,9900	14,40	68,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. st. 221	383,00	170,99	65 489,17
§ 28 odstavec 5	zahrada	p.č. 887	201,00	68,40	13 748,40
§ 28 odstavec 5	zahrada	p.č. 889	76,00	68,40	5 198,40
§ 28 odstavec 5	zahrada	p.č. 890/1	172,00	68,40	11 764,80
§ 28 odstavec 5	zahrada	p.č. 892/4	340,00	68,40	23 256,-
Stavební pozemky - celkem					119 456,77

Pozemky - zjištěná cena = **119 456,77 Kč**

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno

Popis

Jedná se o věcné břemeno právo doživotního bezplatného bydlení pro Blaženu Červinkovou spoluužívání, bude na Jeleně bydlet výlučně užívat jednu samostatnou místnost - pokoj v zadní části domu přístupný z kuchyně, spoluužívat veškeré bytové příslušenství, tj. kuchyň, chodbu, WWC, koupelnu, spíž a verandu. Smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 09.12. 2005, vložena do katastru u KÚ pro středočeský kraj, KP Kolín rozhodnutím č.j. V - 5992/05. 204. právní účinky vkladu vznikly 16.12.2005.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného

orgánu.

obvyklé nájemné:

Výměra: 77,38 m²

Jednotková cena: 200,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 77,38 m² * 200,- Kč/m²/rok = 15 476,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

15 476,- Kč/rok * 100 % = 15 476,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 15 476,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

15 476,- Kč * 10 let = 154 760,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = **154 760,- Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

974 675,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

45 599,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 020 275,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

119 456,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

119 456,80 Kč

Celkem

1 139 731,90 Kč

Věcná břemena

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno

154 760,- Kč

Hodnota věcného břemene činí:

154 760,- Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:

984 971,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

984 971,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

974 675,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

11 855,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

986 531,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

119 456,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

119 456,80 Kč

Celkem

1 105 988,30 Kč

Věcná břemena

3. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

3.1. Věcné břemeno

154 760,- Kč

Hodnota věcného břemene činí:

154 760,- Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:

951 228,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

951 228,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

951 230,- Kč

slovy: Devětsetpadesátjednatísícdvěstětřicet Kč

Odhad obvyklé ceny

Pro odhad obvyklé ceny jsem použil metodu srovnávací (porovnání) nabízených nemovitostí, rodinných domů v regionu, protože jsem nezjistil realizované prodeje nemovitostí v tomto regionu. Metoda je založena na srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nabízenými nemovitostmi v regionu. Srovnání se týká nemovitostí srovnatelných svým charakterem, technickým stavem, velikostí, polohou, lokalitou a nabízenou cenou.

Srovnatelné nabízené nemovitosti jsou uvedeny v příloze posudku.

Vyhodnocením nabízených nemovitostí s ohledem na polohu nemovitosti po zohlednění všech porovnávaných parametrů s tím, že uváděné ceny jsou vstupní pro další jednání a s ohledem na současnou situaci na trhu nemovitostí, která je stagnující, řekl bych, že i ceny nemovitostí se snižují.

Lze konstatovat, že srovnatelná hodnota činí 445 000,- Kč

Z důvodu omezení vlastnického práva věcného břemene bytu ve stavbě č.p. 214 a věcného břemene užívání parcely st.parc.č. 221 snižuje se odhad obvyklé ceny nemovitosti rod. domu č.p. 214 v samostatné části Jelen, obec Konárovice, okres Kolín na

290 000,- Kč

slovy : dvěstědevadesát tisíc Kč

Zdůvodnění odhadu obvyklé ceny.

Oceňovaná nemovitost je umístěna v klidné části obce ve stabilizovaném místě s přístupem po místní komunikaci. Nemovitost je v běžně udržovaném stavu. Na dvoře jsou nedostavěné kolny. Spojení s okolím je autobusovou dopravou. Okolní lesy poskytují relaxaci. Obec i osada Jelen se rozrůstá o stavby rodinných domů. V obci jsou zřízeny všechny veřejné inženýrské sítě. Od okresního města Kolína je obec ve vzdálenosti cca 6 km.

Na byt ve stavbě rod. domu č.p. 214 a parcelu st. parc. č. 221 je omezení vlastnického práva věcným břemenem bytu a věcným břemenem užívání pozemku.

Doložka znalce dle § 127 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, tj. zejména trestních následků podání nepravdivého, hrubě zkresleného nebo neúplného znaleckého posudku, jak je stanoví § 346 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Petr Řepa
Na Haldě 116
280 02 Kolín

V Kolíně 05.11.2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 5.1.1976 číslo jednací Spr. 9/76-k pro základní obor stavebnictví a ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5109-13-108 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z2013-108.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

* mapa širších souvislostí	1
* výpis z kat. nemovitostí KÚ, KP Kolín	9
* snímek katastrální mapy	1
* fotodokumentace pořízená znalcem	4
* srovnatelné nabízené nemovitosti	3