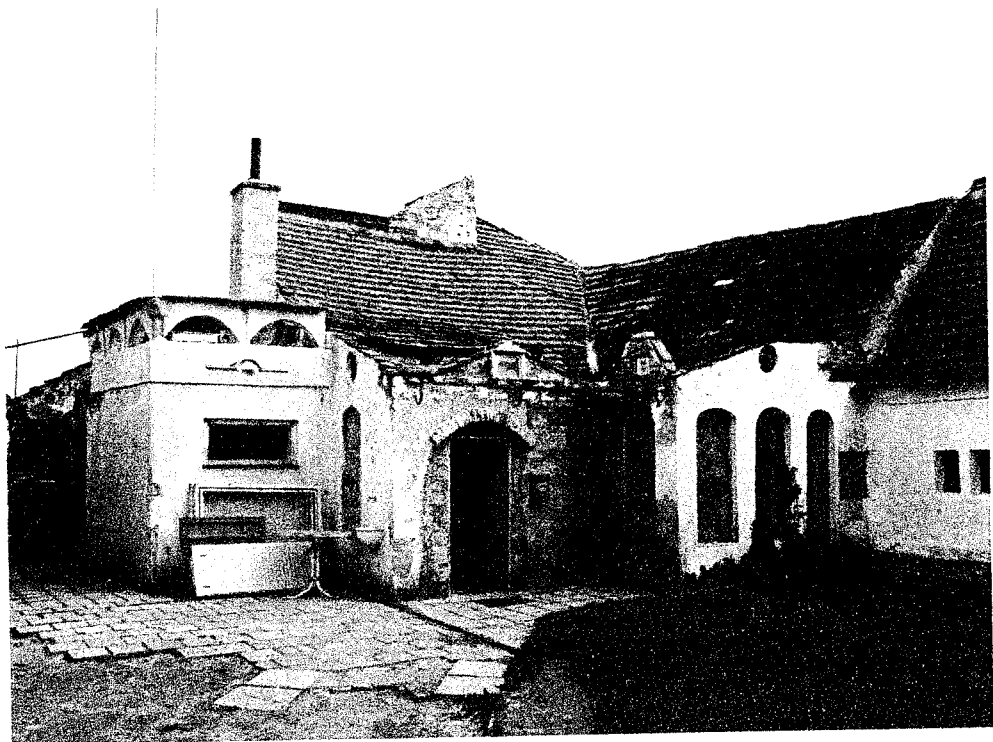


ZNALECKÝ POSUDEK

2651 - 181 / 2007

Rodinný dům Řepice č.p.31 okres Strakonice

28 10 2007
Q



Objednatel ocenění :

Exekutorský úřad Cheb
Sládkova 1
350 02 Cheb

Účel ocenění :

Číslo jednací Ex 2548/06

Zhotovitel ocenění :

Ing. Randa Antonín

Datum, k němuž je majetek oceněn : 08.10.2007

ceny, odhady nemovitostí a podniků, úřední i ležal ceny

Ing. RANDA Antonín

člen Komory soudních znalců a České komory odhadců majetku
e-mail: randaant@volay.cz
Azalková 1, 102 00 Praha 10
ul. V. Hálka 58, 391 05 Třelovice

stavební inženýr - poručník staveb
ZNALECKÁ KANCELÁŘ

mob: 603 475 784
tel./fax: 272 658 418
tel./fax: 321 277 401, 381 277 415

1. ÚVOD

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 31 na par.č. 51 v obci Řepice, okres Strakonice. Ocenění je vypracováno v úrovni tržní hodnoty a je pro účely exekuce.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

Horváth Gejza Řepice 31 386 01 Strakonice

Kód katastrálního území :	742121
Název katastrálního území :	Řepice
Kód obce :	536849
Název obce :	Řepice
Počet obyvatel obce :	332
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2006
Kód okresu :	CZ0316
Název okresu :	Strakonice
Název kraje :	Jihočeský (Jihozápad)

Podklady k vypracování ocenění :

Výpis z katastru nemovitostí , LV č. 16 pro katastrální území Řepice obec Strakonice (z 29.8.2006 příloha k usnesení).

Kopie katastrální mapy hodnocené lokality z 21.11.2006.

Místní šetření provedené dne 2. října 2007 za přítomnosti pana Gejzy Horváta. Objednavatelé a oprávnění se z místního šetření omluvili.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

2.2. METODA VÝNOSOVÁ

Výnosový přístup se používá jako jedna z metod pro odhad tržní hodnoty, nebo ke kalkulaci obvyklé individuální investiční hodnoty. Při odhadu tržní hodnoty musí proces začínat u podmínek na současném trhu, tzn., že všechna data musí být odvozena z trhu.

V našem případě je výnosová metoda nepoužitelná.

2.3. METODA POROVNÁVACÍ / SROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. V našem případě je přímé porovnání nereálné, je proto použita metoda srovnávací.

3. NÁLEZ

Ekonomická charakteristika nemovitosti :

Nemovitost v daném stavu není standardně využitelná, nutno vynaložit větších finančních prostředků na uvedení do kompletního provozuschopného stavu.

Postavení nemovitosti na trhu :

V současné době je na trhu nemovitostí zájem o rodinné domy. V daném případě se však jedná o atypický objekt s historickými konstrukčními prvky, s nutnými opravami, bez nutných oprav není reálné plné využití. Dále je zde neuzavřený stavebně právní vztah u přistavěné kotelny, je postavena na obecním pozemku, na mapách zakreslena není - zřejmě výstavba proběhla „na černo“. Samotná lokalita není atraktivní - pohled do neudržovaného cizího dvora a v těsném sousedství je domek č.p. 30 s malým hnojištěm u vchodu a zřejmě místo bydlení slouží k chovu hospodářského zvířectva. U posuzovaného domu není garáž ani volný pozemek zahrádky.

Z výše uvedených důvodů lze nemovitost zařadit do skupiny problematicky prodejných.

Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena :

Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena ani bankovní zástavní práva.

Na listu vlastnictví je uvedeno Zástavní právo soudcovské z 17.8.2000.

Jako neevidované zatížení lze považovat i provedenou přístavbu kotelny na obecním pozemku.

Popis a stav nemovitosti :

Předmětem ocenění je budova č.p. 31 vedena jako rodinný dům na pozemku stavební parcely č. 51 v obci Řepice. Objekt je umístěn v soustavě staré zástavby Řepic, konglomerátu různě umístěných budov na historických základech - v historické části obce. Tomu odpovídá budova, která má převážně kamenné zdivo, v přízemí obvodová zeď z jižní strany má tloušťku 150 cm !!. Objekt je přízemní nepodsklepený i když ze strany cizího dvora je terén cca o 2 metry níže než ze severní strany od vstupu. Jedná se v podstatě o řadový objekt do tvaru L s tím že z jedné strany navazuje na jiný obytný domek z druhé strany na další bývalý obytný dům, který však slouží pouze pro chov hospodářských zvířat. Tomu odpovídá jeho okolí. K původní stavbě byla provedena jedna přístavba s plochou střechou (vstup), v další části pak na severní stranu byla provedena druhá přístavba přízemní, kde je umístěna kotelna ústředního vytápění na tuhá paliva. Tato malá kotelna však byla postavena zřejmě načerno, bez stavebního povolení a je umístěna na pozemku obecním - parc. č. 432/2. Kotelna v katastrální mapě není zakreslena.

V přízemí dispozičně 3 pokoje, vstupní předsiň, kuchyně, v podkroví pak 2 pokoje, hygienické zařízení a půda. Přízemí objektu není obývané, převážně jsou vytrhané - vybourané podlahy, do objektu zatéká (viz foto s klenbovým stropem). V jedné nejstarší části s masivním kamenným zdivem jsou valené klenby, v části na východní straně objektu - v místnosti kde se opravují omítky je strop do ocelových I profilů, jedná se o prostor bývalé konírny. Ve střední části je kuchyň, není však kompletně dokončena.

Bydlení rodiny Horvátových je vlastně v podkroví - půdním prostoru provizorně uzavřeném. Přístup je po úzkém dřevěném zatočeném schodišti. Mezi podesty je přístup do malé koupelny. V podkroví v obytné místnosti a půdní prostor - nedokončené podkroví. Střecha je sedlová se značně poškozenou taškovou krytinou. Do objektu zatéká.

Objekt vykazuje značné statické poruchy, praskliny ve zdivu ve východním štítu, zdivo ve výklenku ve střeše tvoří slepenec z nejrůznějších materiálů cihel, porothermu, děrovaných cihel a podobně. Venkovní omítky z jižní strany jsou na fasádě opadané. Na objektu nejsou žádné klempířské konstrukce, není zde hromosvod. Část střešní krytiny tvoří osinkocementové šablony, část pálené tašky. I estetická stránka objektu nepůsobí příznivým dojmem.

Objekt bylo problematické celý zaměřit, přístup je pouze přes uzavřené cizí pozemky z jižní strany. Bylo proto využito katastrální mapy.

Objekt neodpovídá současným standardům konstrukce ani vybavení, do nemovitosti je nutno vložit vyšších finančních prostředků, aby byla uvedena do řádného provozuschopného stavu.

K objektu nenáleží ani žádný volný pozemek – celá kompletní plocha parcely 51 je zastavěná. Příjezd k nemovitosti je po nezpevněné místní komunikaci.

4. POSUDEK

Seznam oceňovaných objektů

M.1.1. Rodinný dům č.p. 31

M.1.2. Pozemek par.č. 51

M.1.1. Rodinný dům č.p. 31

Věcná hodnota

Metoda ukazatelová

Zatřídění :

JKSO : 803 60
Domky rodinné jednobytové

SKP : 46.21.11.00
Domy jednobytové a dvoubytové

Materiálová charakteristika : zděné z cihel, tvárnic, bloků

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Výsledek
Výkaz výměr	$11.00 \cdot 6.15 \cdot 5.5 + 2.27 \cdot 4.40 \cdot 2.67 + (6.0 \cdot 7.62 - 1.30 \cdot 3.12) \cdot 2.7$ Vzhledem k velmi problematickému půdorysu a přístupu (přes cizí pozemky) včetně různých výškových úrovní nebylo možno kompletně nemovitost zaměřit a je proto použito i mapových podkladů, některé výměry bylo nutno odhadnout.	511,24

Celkem : **511,24 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 3 919 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 4 196 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty :

Zařízení staveniště 1,0240
 Mezisoučet - A 1,0240
 Projekt 1,0300
 Inženýrská činnost 1,0200
 Mezisoučet - B 1,0500
 Časový koeficient 1,0300
 Celkem $1,0240 \cdot 1,0500 \cdot 1,0300 = 1,1075$

Výpočet : $4\,196 * 1,1075 = 4\,647$
 Výchozí hodnota jednotková : $4\,647 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
 Výpočet : $4\,647 * 511,24 = 2\,375\,732$
 Výchozí hodnota celková : $2\,375\,732 \text{ Kč}$
 Úprava výchozí hodnoty : strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	10,551	250 663	0,7500	10,354	187 997
Svislé konstrukce	17,292	410 812	1,2000	27,150	492 974
Stropy a podhledy	6,887	163 617	1,1000	9,912	179 979
Konstrukce střechy	9,877	234 651	1,0000	12,923	234 651
Krytina střechy	5,920	140 643	1,0000	7,746	140 643
Klempířské konstrukce	1,202	28 556	0,0000	0,000	0
Vnitřní omítky	3,898	92 606	0,7500	3,825	69 455
Vnější omítky	2,403	57 089	0,7500	2,358	42 817
Vnitřní obklady	1,290	30 647	1,0000	1,688	30 647
Vnější obklady	0,791	18 792	0,0000	0,000	0
Schodiště	2,315	54 998	1,0000	3,029	54 998
Dveře	3,283	77 995	0,5000	2,148	38 998
Okna	2,902	68 944	1,0000	3,797	68 944
Podlahy obytných místností	3,898	92 606	0,4000	2,040	37 042
Podlahy ostatních místností	3,517	83 554	0,4000	1,841	33 422
Vytápění	4,103	97 476	0,7500	4,026	73 107
Elektroinstalace	2,814	66 853	0,5000	1,841	33 427
Bleskosvod	0,703	16 701	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	2,696	64 050	0,5000	1,764	32 025
Zdroj teplé vody	1,993	47 348	0,2000	0,522	9 470
Vnitřní plynovod	1,114	26 466	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	2,696	64 050	0,3000	1,058	19 215
Vybavení kuchyně	1,114	26 466	0,5000	0,729	13 233
Vybavení koupelny	3,781	89 826	0,2000	0,989	17 965
WC	0,996	23 662	0,2000	0,261	4 732
Ostatní	1,964	46 659	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	2 375 730	0,7643	100,000	1 815 741

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : $0,7643$
 Výpočet : $2\,375\,732 * 0,7643 = 1\,815\,741$
 Reprodukční cena celková : **1 815 741 Kč**
 Výpočet : $1\,815\,741 / 511,24 = 3\,551,6411$
 Reprodukční cena jednotková nezaokr. : $3\,551,6411 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru
 Reprodukční cena jednotková : $3\,552 \text{ Kč/m}^3$ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty :

Vzhledem k nejruznějším nedoložitelným úpravám je zvoleno opotřebení přímé .

Míra opotřebení : $80,000 \%$
 Výpočet : $1\,815\,741 * (1 - 0,80000) = 363\,148$
 Věcná hodnota : **363 148 Kč**

Rodinný dům č.p. 31 - celkem :

Reprodukční cena	1 815 741 Kč
Věcná hodnota	363 148 Kč

M.1.2. Pozemek par.č. 51

Věcná hodnota

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Výpočet	Plocha (m ²)
51	zastavěná plocha a nádvoří	101	101,00

Plocha pozemku celkem : **101,00 m²**

Přímá metoda

Vycházeno je z realizovatelných cen stavebních pozemků pro RD v obdobných lokalitách s možností připojení na vodu, kanalizaci, elektro.

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
51	zastavěná plocha a nádvoří	101,00	250,00	25 250,00

Plocha (m²): 101,00
 Celková hodnota : **25 250 Kč**

Pozemek par.č. 51 - celkem :

Jednotková cena :	250 Kč/m ²
Věcná hodnota	25 250 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům č.p. 31	1 815 741	363 148
Pozemek par.č. 51		25 250
		388 398

Věcná hodnota **388 398 Kč**

Porovnávací hodnota :

Metoda porovnání je založena na možnosti srovnání prodejních cen obdobných objektů v daném regionu v poslední době. Toto však vyžaduje dostatečný podklad, spočívající v odpovídajících informacích z trhu nemovitostí. Je možno použít porovnání přímé, s dostatečnými přesnými podklady z realizovaného převodu, či nepřímé s příslušnou úpravou koeficienty vzhledem k místu, objemu, konstrukci, využití a kvalitě stavby.

Protože není možnost přímého porovnání, je **použita metoda srovnávací.**

Je to název pro hodnotu vypočítanou z věcné hodnoty nemovitosti tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitosti z hlediska jejich situování, trhu

s nemovitostmi a dalších faktorů majících přímý vliv na hodnotu nemovitostí.

Srovnávací hodnota se vypočítá podle vztahu:

$$H_s = H_n \cdot k \quad (\text{Kč})$$

kde: H_s je srovnávací hodnota (Kč)

H_n je věcná hodnota (Kč)

k je cenový koeficient (-)

Cenový koeficient se určí ze vztahu :

$$k = \frac{\sum_{k=1}^{21} (v_k \cdot c_i)}{\sum_{k=1}^{21} v_k}$$

kde : k je cenový koeficient (-)

v_k je váha k-tého znaku (-)

c_i cenový index kvalitativní třídy (-)

Okrajové indexy kvalitativních tříd A a E vyjadřují násobek obvyklé ceny nejhůře a nejlépe situované nemovitosti vůči stanovené věcné hodnotě. Okrajové hodnoty cenového intervalu A a E stanoví odhadce na základě znalosti místního trhu. Ostatní indexy se získávají rovnoměrným rozdělením zvoleného intervalu.

Stanovení okrajových hodnot :

Min.prodejní cena 200.000,-Kč

Max.prodejní cena 390.000,-Kč

$H_n = 388\,398$,-Kč

$A = 0,5149$ $B = 0,6372$ $C = 0,7595$ $D = 0,8818$ $E = 1,004$

Charakteristika kvalitativních tříd dle znaků pro koeficient K.

	A	B	C	D	E	vk
01 Trh s nemovitostmi			x			5
02 Orientace S-V-Z-J			x			5
03 Konfigurace terénu					x	3
04 Poloha v obci			x			5
05 Převládající zástavba					x	5
06 Inženýrské sítě			x			5
07 Dopravní vztahy			x			5
08 Obchod a služby		x				5
09 Školství	x					5
10 Zdravotnictví	x					5
11 Kultura, ubytování		x				5
12 Úřady		x				2
13 Pracovní možnosti		x				5
14 Životní prostředí				x		5
15 Přírodní lokalita		x				5
16 Změny v zástavbě			x			5
17 Příslušenství nemovitosti			x			1
18 Typ stavby	x					5
19 Možnost rozvoje	x					1
20 Obyvatelstvo				x		5
21 Názor znalce	x					5
Celkem						92

$$21 \cdot 0,5149 + 22 \cdot 0,6372 + 31 \cdot 0,7595 + 10 \cdot 0,8818 + 8 \cdot 1,004 = 65,224$$

$$k = 65,224 / 92 = 0,708$$

$$H_s = H_n \cdot k = 388398 \cdot 0,708 = 275\,357,-\text{Kč}$$

Toto je výsledná srovnávací hodnota .

5. ZÁVĚR

Cílem předloženého ocenění bylo provést návrh tržní hodnoty nemovitosti č.p. 31 v obci Řepice, okres Strakonice.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu, je navržena tržní hodnota nemovitosti ke dni místního šetření 2.10.2007 ve výši

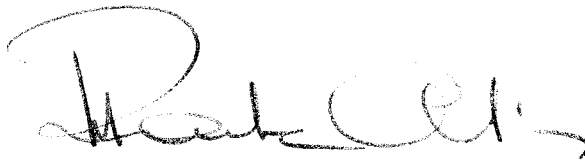
275.000,-Kč

Slovy: dvěstěsedmdesátpěttisíc korun českých

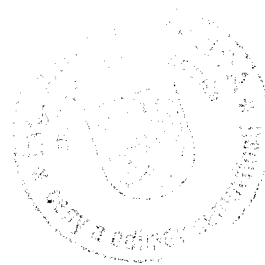
(Tato hodnota je bez odečtení evidovaných zástav.)

Datum: 22.října 2007

Ing. Randa Antonín
Nádražní 160
391 75 Malšice



Ing. Antonín Randa
Nádražní 160
391 75 Malšice



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 26.11.1986 pod č.j. Spr. 1902/86 pro základní obory stavebnictví a ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví - stavby obytné. Znalecký posudek je podán pod č.2651. Znalečné a náhrady nákladů jsou uvedeny v samostatné likvidaci.

