

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

č . 6 1 0 0 - 2 6 / 2 4

o ceně nemovitosti dle LV č. 47, sestávající z rodinného domu č.p. 24 s vedlejší stavbou, příslušenstvím a pozemky, kat.území a obec Kunějovice, okres Plzeň-sever, kraj Plzeňský.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav,
soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa,
Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav,
usnes.čj.172 ED 1/24-2 z 10.5.2024

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
ke dni 17.5.2024 podle zákona
č.151/1997 Sb.v platném znění.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Jedenáct stran textu a přílohy
a je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 26.5.2024

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objedнан 10.5.2024, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 17.5.2024 za přítomnosti zástupkyně vlastníků paní Vodelové.

2/Podklady

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.4.2024
- kopie katastrální mapy
- informace spolumajitelky paní Hanny Shpilka
- objekt uveden do užívání v r. 1920, v roce 1989 provedena modernizace a nástavba prvního patra
- fotografie pořízené znalcem na místě

Po prostudování podkladů a informací na místě samém jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 47 jsou vlastníky nemovitosti :
Huledza Michal, Budovatelů 3270/21, 466 01 Jablonec nad Nisou, ident. 771212/3936, podíl 1/2,

Shpilka Hanna, Křesomyslova 1175/10, Liberec XIV-Ruprechtice, 460 14 Liberec, ident. 805801/3920, podíl 1/2.

Rodinný dům čp. 24 je na st.p.č. 30 zast.pl. a nádvoří o vým. 237 m² k nemovitosti náleží pozemky
p.č. 34/6 zahrada o vým. 267 m²
p.č. 34/8 ost.pl. zeleň o vým. 50 m²
Katastrální území a obec Kunějovice.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace nebyla doložena, rodinný dům slouží pro bydlení, uveden do užívání v r. 1920, rekonstrukce a nástavba patra se zřízením bytové jednotky v r. 1989, výměna oken a zateplení domu s fasádou v r. 2021. Objekt obsahuje dvě bytové jednotky s příslušenstvím první kvalitativní kategorie v provozním stavu, závadou dožití předmětů krátkoobé životnosti, neprovedeny omítky v suterénu a nejsou dokončeny úpravy otvorů v kotelně. Podstatné závady nebyly zjištěny, zděná kůlna ve dvoře původní je dožitá funkční součástí k domu v jeho ceně.

Jako jedna z metod ocenění bude provedeno ocenění stavby administrativní dle vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění vyhl. č.434/2023 Sb. ,která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb. ke dni ocenění.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Rodinný dům čp. 24
- b/Vedlejší stavby, ba/Zděná kůlna
- c/Venkovní úpravy
 - Oplocení, přípojka električiny, domácí vodárna zpevněné plochy, jímka - v ceně domu
- c/Studna
- d/Pozemky

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

- a/Rodinný dům čp. 24 - stáří 104 let, nástavba 35 let

Objekt provedený, vybavený a užívaný k bydlení, jsou zde dvě bytové jednotky s příslušenstvím. Nachází se v mírném východním svahu u průjezdné méně frekventované silnice, v obci Kunějovice s 182 obyvateli, vzdálené 2 km od města Všeruby se 1704 obyvateli, kde je občanská vybavenost a škola.. Nemovitost pod oplocením, napojení na elektrinu, voda z vlastní studny - kvalita nedoložena, kanalizace do jímky, zemní plyn není.

Objekt je jednopatrový, podsklepený, bez využití podkroví pro pobyt, krov sedlový. Původní objekt s kamennými základy bez izolací proti vlhkosti, nástavba 1989. Zdivo přízemí část pískovec, část cihelné, patro tvárnice plynosilikát. Stropy nad suterénem cihelná klenby, nad přízemím nespalné 1989, nad patrem strop dřevěný s omítaným podhledem zateplený, bez úpdlahy. Zateplení fasády provedeno 2021, vnitřní omítky štítů a nadezdívky krovu neprovedeny. Na sedlovém krovu plechová krytina na bednění 2021 dtto žlaby a svody z poz.plechu s nátěrem, bleskosvod. V K sporák elektrický, vytápění pro oba byta kotlem na dřevo, plechové radiátory 1989 - dožitě. Ohřev vody el.akum.bojlery. Schody do suterénu betonové, do patra betonové s teracem, do podkroví dřevěné bez podstupnic. Vnitřní omítky vnitřní přízemní a v patře vápenné štukové, obklady soc. zařízení bělninové, dlažby keramické, v patře v K poškozená, dveře hladké do ocel.zárubní, okna zdvojená plastová. V K linka kuch., digestoř.

Původní jsou základy, obvodové zdivo suterénu a přízemí, stropy nad suterénem, ostatní prvky a zařizovací předměty provedeny v r. 1989, 2021. Celkově objekt v dobrém stavu, užíván pro bydlení, jsou zde dvě bytové jednotky s příslušenstvím. rodinnou rekreaci. Lze jej k tomuto účelu i pronajímat.

Výčet místností:

Suterén : sklepy a kotelna

Přízemí : chodba se schodištěm
obytná místnost 3 x
kuchyně
koupelna s WC
komora

I.patro : chodba se schodištěm
obytná místnost 3 x
kuchyně
koupelna s WC
komora

Podkroví: půda nepochůzná

Zastavěná plocha objektu

Suterén $9.90 * 11.70 * 0.80 = 92.66 \text{ m}^2$

Nadzemní část $9.90 * 11.70 = 115.83 \text{ m}^2$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1

$92.66 * 2.20 + 115.83 * 6.40 + 115.83 * 2.0 * 0.50 =$
 $= 203.85 + 741.31 + 115.83 = 1060.99 \text{ m}^3$

Určení a zdůvodnění charakteru domu :

Protože v objektu jsou dvě bytové jednotky s příslušenstvím, jde ve smyslu ustanovení stav.zákona č.183/2006 Sb. v platném znění o rodinný dům.

Rodinný dům čp. 24 dle příl.č.11, typ budovy C, tj. dvoupodlažní, podsklepený nad 1/2 zast.pl. přízemí, zděné konstrukce, bez využití podkroví /SKP 46.21.11.2/

Objekt s obestavěným prostorem menším než 1100 m^2 se ocení porovnávací metodou dle § 35, příl.č. 24 a upraví se dle odst.2.

Základní cena v Plzeňském kraji v obci do 2000 obyvatel je $3199,-\text{Kč}/\text{m}^3$.

Základní cena se upraví dle příl.č. 3, tab. č. 1.

Index trhu s nem.věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlastnické vztahy	II	bez vlivu na cenu	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Ostatní neuvedené	III	objekt zateplený	0.30
celkem			0.06
6 Povodňové riziko	IV	zanedbatelné riziko	1.00

$I_t = 1 * 1.36 = 1.36$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy pozemku - obec do 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásma	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	rezid.stavba	1.01
2 Převaž.zástavba	I	bydlení	0.03
3 Poloha v obci	I	v obci	0.01
4 Napojení inž.sítí	II	lze na sítě v obci	0.00
5 Občanská vybavenost	II	dostupná do 2 km	-0.02
6 Dopravní dostupnost	VI	zp.komun.,park.na poz.	0.00
7 Osobní hromadná dopr.	III	autobus do 200 m	0.02
8 Komerční využitelnost	IV	lze pronajímat	0.04
9 Obyvatelstvo	II	bezkonfliktní okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
Celkem			0.08

$$I_p = 1.01 * 1.08 = 1.091$$

Cena se dále upraví dle příl.č.24, tab.č.2
Index cenového porovnání

Č.Znak	č.	kvalitativní pásma	Hodn. Vi
0 Typ stavby	I	nepodskl.přizemní s podkr. šikmá střecha	D
1 Druh stavby	III	samostatný RD	0.00
2 Provedení obvod.stěn	III	zděný, přev.cihla tvárnice	0.00
3 Tl.obv.zdí	I	45 cm zateplené	0.00
4 Podlažnost	III	nad 2.0	0.02
5 Napojení inž.sítí	I	příp.elektro	-0.10
6 Způsob vytápění	III	ÚT, radiátory	0.00
7 Zákl.přísl RD	III	koupelna s WC	0.00
8 Ostatní vybavení	I	není	0.00
9 Venkovní úpravy	III	standardní rozsah	0.00
10 Vedl.stavby	III	vedl.stavba nad 25 m2	0.10
11 Funkční pozemky k st.	II	nad 300 m2 do 800 m2	0.00
12 Neuvedená kritéria	V	nově krytina, zateplení	0.10
celkem			0.02
13 Stav.tech.stav	II	objekt udržován	1.00

stáří po rek. 35 + 15 celkem uvaž. 16 let,
koef. 1 - 50 * 0.005 = 0.75
1.00 * 0.75 = 0.75

$$I_v = 1.02 * 0.75 = 0.765$$

$$I = 1.36 * 1.091 * 0.765 = 1.135$$

$$C_{sp} = 1060.99 * 3199 * 1.135 \quad 3852311, -Kč$$

$$\text{Admin.cena k 17.5.2024} \quad 3852311, -Kč$$

b/Vedlejší stavby

ba/Kůlna na č.st. 30 - stáří 104 let

Z cihel v tl. 30 cm, nad domem JZ na hranici pozemku, přízemní s pultovým krovem, neposklepená, užití jako sklad náradí a výpěstků. Stav objektu je zhoršený, udržováno v provozním stavu, podstandardně provedeno. Bez omítek, krytina tašková a proviz.lepenka, bez klempířských prvků. Opotřebení lineární metodou 80 % Připojení na elektřinu provedeno. Strop dřevěný bez podhledu, podlaha betonová mazanina, okna ocel. a luxfery, náplňové dveře. Bez vnitřních instalací, bez zařízení.

Zastavěná plocha 42 m²

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1
 $42.0 * 3.0 = 126 \text{ m}^3$

Určení a zdůvodnění charakteru objektu :
Protože se jedná o objekt funkční k stavbě hlavní do 100 m² ZP, jedná se o stavbu vedlejší typ B, ocenění bude provedeno dle § 16 a příl.č. 14

Vybavení a provedení podstandardní, min. 0.80
koef. K5 = 0.80 /SKP 46.21.19.9./, typu B, stavba zděná v tl. zdiva do 30 cm, neposklepená, bez podkroví zděná konstrukce, základní cena dle příl.14 činí 1250,-Kč/m³.

Koef. K5 - polohový příl.č. 20 = 0.80
Ki koef.změny cen staveb příl.41 = 2.459

$ZCU = 1250 * 0.80 * 0.80 * 2.459 = 1967.20 \text{ Kč/m}^3$

Poř.cena $126.0 * 1967.20 \text{ Kč/m}^3$ 247867,-Kč

Zůstat. cena při opotř. 80 % 49573,-Kč

Stavba je oceňována nákladovým způsobem, dle § 10 odst 1, se cena upraví koef. pp = $1.36 * 1.091 = 1.484$

Zůst. cena s koef. pp
 $49573 * 1.484$ 73566,-Kč

Admin.cena k 17.5.2024 73566,-Kč

d/Studna - stáří 24 let

Ve dvoře, vrtaná, hloubka 35 m, průměr 150 mm,
opotřebení 48 % při životnosti 50 let
kvalita vody nedoložena

Ocenění dle § 19 a příl.č.16

Zákl.cena 35 m x 1640,-Kč/bm profil do 150 mm,

čerpadlo el. 12840,-Kč/ks, K5 = 0.80

18 * 5200,-Kč/bm, Ki je 3.344

35 * 1640 * 0.80 * 3.344

153556,-Kč

čerpadlo el. 12840 * 0.80 * 3.344

34350,-Kč

celkem

187906,-Kč

zůst.cena při opotř. 48 %

97711,-Kč

x koef. pp 1.484

Odh. cena k 17.5.2024

145003,-Kč

c/Pozemky

V okrese Plzeň-sever základní cena stavebního pozemku a pozemku funkčního ke stavbě bydlení dle § 3,4 vyhl., dle příl.č.2, tab.č.1, je 3254,-Kč/m2.

Základní cena pozemku se upraví dle § 3, tab.č.2

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č. kvalitativní pásmo	Hodn. 0
01 Velikost obce	V do 500 obyvatel	0.50
02 Hospod.správní význam	IV ostatní obce	0.60
03 Poloha obce	VI v ostatních případech	0.80
04 Technická infrastr.	III el., plyn	0.70
05 Dopravní obslužnost	III autobusová zast.	0.90
06 Občanská vybavenost	V minimální vybavenost v obci	0.85

$$\begin{aligned} UC &= 3254 * 0.50 * 0.60 * 0.80 * 0.70 * 0.90 * 0.85 = \\ &= 418, -Kč/m^2 \end{aligned}$$

Cena se upraví dle § 4 a příl.č. 3, tab. č. 1. It = 1.36

Základní cena se dále upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu na využití	0.00
2 Svažítost	IV	bez vlivu	0.00
3 Spodní voda	III	neztížené zákl.podmínky	0.00
4 Ochranná pásma	I	ochranná pásma mimo	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez vlivu	0.00
celkem			<u>0.00</u>

Io = 1.00

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3 Ip = 1.091

I = 1.36 * 1.00 * 1.091 = 1.484

Upravená cena stavebního pozemku a funkčního ke stavbě
418 * 1.484 = 620.31 Kč/m2

st.p.č. 30 zast. 237 m2

p.č. 34/6 fční 267 m2

p.č. 34/8 fční 50 m2

celkem stavební a funkční pozemky k stavbě 554 m2

Cena pozemků

stav. a fční

554 * 620.31 343652,-Kč

Admin.cena k 17.5.2024 343652,-Kč

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

Objekt	Odhadní cena
a/Rodinný dům čp. 24	3852311,-Kč
b/Vedlejší stavby, ba/Kůlna	73566,-Kč
d/Studna	145003,-Kč
e/Pozemky	343652,-Kč
Admin. cena nem. k 17.5.2024	<u>4414532,-Kč</u>

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. 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, popř.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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Dále bude provedeno porovnání cen dle dosažených cen obdobných nemovitostí dle dostupných podkladů, kupních smluv, nabídek serveru Seznam.cz, databáze znalců v lokalitě Plzeň.

Porovnávané objekty :

Rodinný dům čp. 97 v městě Všeruby 3 km od oceňovaného objektu, prodaný smlouvou

čj. V-3847/2023-407 k 5.10.2023

Objekt s užitnou plochou 90 m² za 5.5 mil. Kč,

pozemky 297 m²

Objekt v dobrém stavu, standardně vybaven, lze pronajímat.

Pro porovnání budou použity koef.

Lokalita + 5 % , velikost objektu -10 % , provedení

a vybavení + 0 % , velikost pozemku - 5 % ,

přístup k nemovitosti - 0 % celkem + 0 %

Dále bude proveden propoččet ceny na 1 m² užitné plochy
kupní cena 5.5 mil. Kč, užitná plocha 90 m²,
cena za 1 m² užitné plochy 61111,-Kč/m²
Upravená cena za 1 m² užitné plochy 61111,-Kč/m²

Rodinný dům čp. 329 Radobyčice v městě Plzeň 3 km od centra,
objekt prodaný smlouvou
čj. V-12589/2019-405 k 6.11.2019
Objekt s užitnou plochou 160 m² za ? 5.95 mil. Kč,
pozemky 825 m²
Objekt stáří 15 let, v dobrém stavu, standardně vybaven,
lze pronajímat.
Pro porovnání budou použity koef.
Lokalita + 10 % , velikost objektu -2 % , provedení
a vybavení 0 % , velikost pozemku + 0 % ,
přístup k nemovitosti + 3 % , změna cen 2019-2024 + 50 %
celkem + 61 %
Dále bude proveden propoččet ceny na 1 m² užitné plochy
kupní cena 5.5 mil. Kč, užitná plocha 160 m²,
cena za 1 m² užitné plochy 37188,-Kč/m²
Upravená cena za 1 m² užitné plochy 59872,-Kč/m²

Dále v nabídce Internet v lokalitě :
Rodinný dům čp. 23 v Kunějovicích naproti posuzovanému
objektu, nabízen za 6.2 mil. Kč.
Objekt s užitnou plochou 160 m² s hospodářskou přístavbou,
ve špatném stavu, s potřebou provedení rekonstrukce.
Pro porovnání budou použity koef.
Lokalita + 0 % , velikost objektu + 10 % , provedení
a vybavení - 60 % , velikost pozemků + 10 %
přístup k nemovitosti - 0 % celkem - 40 %
Dále bude proveden propoččet ceny na 1 m² užitné plochy
kupní cena 6.2 mil. Kč, užitná plocha 160 m²,
cena za 1 m² užitné plochy 38750,-Kč/m²
Upravená cena za 1 m² užitné plochy 23250,-Kč/m²

Po porovnání realizovaných prodejů a nabízených
nemovitostí Internet s oceňovaným domem čp.24
jsem zhodnotil umístění, stáří nemovitostí, jejich technický
stav, vybavení, užitný a obestavěný prostor, výměru pozemků
a dospěl jsem k závěru, že porovnatelná
obvyklá cena porovnávané nemovitosti čp. 24
v Kunějovicích je 50000 Kč/m² užitné plochy v objektu.

Posuzovaný objekt čp. 24 Kunějovice se 180 m² užitné plochy
(bez suterénu) odpovídá zaokr. ceně 9000000 Kč.

d/Rizika

Nemovitost bez břemen, další rizika nejsou.

e/Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod
a cenotvorných faktorů,
stanovuji v čase a místě obvyklou
cenu nemovitosti dle LV č. 47
rodinného domu čp. 24, s vedlejší stavbou,
příslušenstvím a pozemky
v k.ú. Kunějovice ke dni 17.5.2024.....9,000.000,-Kč,
slovy : DevětmilionůKč.

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou.

V České Lípě dne 26.5.2024

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí a byl zapsán pod poř.
č.6100-26/24 znaleckého deníku a pod č.045498/2024
elektronického deníku. Znalečné za posudek účtuji
dle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého
posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků
vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346
trestního zákona a § 127a občanského soudního řádu.

Dne 26.5.2024

Pavel Rejn