

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 949/38/2015

na stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Rodinného domu č.p. 454, včetně venkovních úprav a pozemků,
zapsaných na LV č. 1213 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná

10.7.2015

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

k znaleckému posudku č. 949/38/2015

o ceně nemovitostí - Rodinného domu č.p. 454, včetně venkovních úprav a pozemků, zapsaných na LV č. 1213 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná

Objednavatel posudku : VABERG s.r.o.
Bořivojova 108
Praha 3

Účel posudku : Ocenění nemovitosti pro zjištění obvyklé ceny

Posudek vypracoval : Ing. Zdeněk LOUP
Malý Koloredov 2377
Frýdek-Místek

tel. 603-536245
email: loup@arkal.cz

Posudek obsahuje **11** stran textu včetně titulního listu a předává se ve třech vyhotoveních.

Zjištěná cena nemovitostí je stanovena ke dni ocenění, tj. ke dni 8.7.2015.

Ve Frýdku-Místku dne 10.7.2015

Znalecký posudek

Znalecký posudek obsahuje : A - SITUACI
B - NÁLEZ
C - POPIS a OCENĚNÍ

A - SITUACE

1. Prohlídka a místní šetření

Obhlídka nemovitostí byla provedena dne 8.7.2015 bez účasti vlastníka neboť se opakovaně nepodařilo s vlastníkem prohlídku nemovitosti domluvit. Obhlídka nemovitosti tak byla provedena pouze z uličního prostoru bez přímého zaměření.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Obhlídka
- Údaje z výpisu z evidence nemovitosti z LV č. 1213 pro k.ú. Český Těšín, vyhotoveného dálkovým přístupem dne 30.6.2015
- Snímek katastrální mapy z internetového zdroje ČÚZK
- Typová projektová dokumentace zpracovaná n.p. Jeseník v říjnu 1971
- Projektová dokumentace suterénu a konkrétního rodinného domu, vypracovaná Ing. Karlem Sobolem, schválená MěstNV 10.9.1974 pod č. Výst. 327-3511/74
- Projektová dokumentace plynofikace objektu, zpracovaná f. Technické a zahradní služby města Karviné - ing. Sochořem v 07 1984
- Rozhodnutí o přípustnosti stavby, vydané Odborem výstavby MěstNV v Českém Těšíně dne 10.9.1974 pod č.j.3511/74
- Kolaudační rozhodnutí, vydané Odborem výstavby MěstNV v Českém Těšíně dne 26.9.1977 pod č.j.3709/332.5/77
- Sdělení k ohlášení drobné stavby, stavebních úprav, vydané MěÚ Český Těšín dne 31.10.2005 pod č.j. Výst/2729/05/Mo
- Údaje k prodávaným a nabízeným nemovitostem, zjištěné v internetových nabídkách realitních kanceláří
- Literatura - Teorie oceňování, A. Bradáč
- Právní normy - zákon č. 151/1997 Sb.

B - NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost, zaměření

Byla provedena obhlídka nemovitosti na místě samém a identifikovány pozemky v terénu. Údaje a výměry pro ocenění byly převzaty z archívu města Český Těšín.

2. Lokalita nemovitostí, přístup

Oceňovaný rodinný dům se nachází na okraji souvislé zástavby města Český Těšín, v okolí se nachází zástavba rodinnými domy a kostel.

3. Možnost zástavby, soulad s územním plánem

Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající objekt rodinného domu s pozemky ve funkčním celku, a vzhledem k tomu, že nemovitosti se nachází v zastavěném území a objekt je k tomuto účelu i užíván není nutno zkoumat možnosti zástavby dle platného ÚP.

4. Obsah ocenění

- C1. Stanovení jednotkových obvyklých cen
- C2. Stanovení ceny objektu RD č.p. 454, včetně venkovních úprav
- C3. Stanovení ceny pozemků, včetně trvalých porostů
- C4. Rekapitulace

C. POPIS A OCENĚNÍ

C1. Stanovení jednotkových obvyklých cen

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí bude použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři, obecními a městskými úřady a hlavně na základě porovnání uskutečněných prodejů nemovitostí svým charakterem, velikostí a lokalitou srovnatelných s oceňovanou nemovitostí.

Pro zpracování odhadu obecné ceny předmětné nemovitosti se nepodařilo zjistit na realitních kancelářích údaje o realizovaných obdobných prodejích v posledních 12-ti měsících. Z tohoto důvodu byly použity pouze cenové údaje, zjištěné z nabídek realitních kanceláří, publikovaných na internetu.

C1.1. Stanovení jednotkové obvyklé ceny objektu RD

V internetových nabídkách realitních kanceláří se podařilo nalézt několik nabídek obdobných objektů v nedalekých lokalitách. Z dostupných údajů bylo provedeno porovnání nabízených objektů a jejich parametrů oproti oceňovanému objektu rodinného domu – viz tabulka na str. 6 posudku

Stanovená jednotková cena RD

7.472 Kč/m²

C1.2. Stanovení jednotkové obvyklé ceny pozemku

V internetových nabídkách realitních kanceláří se podařilo nalézt několik nabídek stavebních pozemků v obci. Z dostupných údajů bylo provedeno porovnání nabízených pozemků a jejich parametrů oproti oceňovaným pozemkům – viz tabulka na str. 7 posudku

Stanovená jednotková cena pozemku

443 Kč/m²

č.	Zdroj RK	Lokalita	Cena požadovaná resp. zaplacená	Plocha pozemku	Odhad ceny pozemku	Cena bez pozemku	Užitná plocha	Jednotková cena = (7)/(8)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny = (9)*(10)	K1 poloha	K2 vedlejší stavby a příslušenství	K3 podlažnost	K4 stav a vybavení	K5 stáří	K6 úvaha znalce	KC (K1-6)	Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího = (11)/(18) Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	Wings Real	Český Těšín	2 100 000	650	300 000	1 800 000	250	7 200	0,9	6 480	0,95	1,05	0,95	1	1	0,95	0,9002	7 198
2	Slezská realitní kancelář	Český Těšín, Rybářská	1 599 000	1 833	700 000	899 000	230	3 909	0,9	3 518	0,9	1,02	1	0,8	0,8	0,8	0,4700	7 484
3	Flexi Reality	Český Těšín	2 090 000	1 388	500 000	1 590 000	200	7 950	0,9	7 155	0,95	1	1	0,97	1	0,95	0,8754	8 173
celkem průměr																	Kč	7 619
Minimum																	Kč	7 198
Maximum																	Kč	8 173
Odhad podle metodiky																	Kč	7 472
K1 koeficient úpravy polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1)																		
K2 koeficient úpravy na existenci vedlejších staveb a venkovních úprav (je-li u srovnávacího větší než u oceňovaného: > 1, menší < 1)																		
K3 koeficient úpravy na vliv podlažnosti mezi srovnávaným a oceňovaným objektem menší podlažnost obvykle < 1																		
K4 koeficient úpravy na celkový stav, stáří (lepší > 1, horší < 1) a na vybavení (standard, nadstandard)																		
K5 koeficient úpravy zda jde o starší dům < 1, či dům stejného stáří = 1, nebo dům novější > 1																		
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší)																		
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (10): skutečná cena: Kr=1,00 u inzerce nabízené Kr=0,90-0,95 KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5*K6																		
Odhad podle metodiky: průměr minus 15% rozdílu mezi minimem a maximem																		

č.	Zdroj RK	Lokalita	Výměra	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny = (5) * (6)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Dopravní dostupnost	K4 Možnost zastavění	K5 Intenzita využití pozemku	K6 Vybavenost pozemku	K7 úvaha znalce	KC (K1-7)	Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího = (7) / (15) Kč
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	Fincentrum	Český Těšín ul. Kostelní	1320	455	0,9	409	1	0,97	1	1	1	1	0,97	0,9409	435
2	Slezská realitní kancelář	Český Těšín Rakovec	1000	490	0,9	441	1	0,98	1	1	1	1	0,98	0,9604	459
celkem průměr														Kč	447
Minimum														Kč	435
Maximum														Kč	459
Odhad podle metodiky														Kč	443
K1 koeficient úpravy polohy pozemku (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1)															
K2 koeficient úpravy na velikost pozemku (u pozemku s menší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena)															
K3 koeficient úpravy na dopravní dostupnost + možnosti parkování (zda je u srovnávacího pozemku horší < 1, či nebo lepší > 1)															
K4 koeficient úpravy na možnost zastavění (možnosti vyššího využití pozemku v souladu s ÚP > 1, nižší < 1)															
K5 koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku (plošné zastavění nebo podlažnost, zda je u oceňovaného pozemku horší < 1, či nebo lepší > 1)															
K6 koeficient úpravy vybavenosti pozemku (inženýrské sítě přivedené k pozemku, zda je vybavenost u oceňovaného vyšší > 1, nižší < 1)															
K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší)															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (6): skutečná cena: Kr=1,00 u inzerce nabízené Kr=0,90-0,95 KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7															
Odhad podle metodiky: průměr minus 15% rozdílu mezi minimem a maximumem															

C2. Stanovení ceny objektu RD č.p. 454, včetně venkovních úprav

1. Popis

Údaje o stáří objektu

Rodinný dům byl dle dochovaných podkladů dán do užívání v roce 1977. V roce 1984 byl objekt plynofikován, včetně instalace plynového kotle. V roce 2005 bylo provedeno zateplení objektu a výměna dřevěných oken za plastová. O dalších případných stavebních úpravách nejsou k dispozici informace.

Popis objektu

Jedná se o typový rodinný dům typu OKAL – stavěných na klíč v 70-tých letech firmou n.p. Jeseník. Jedná se o montovanou stavbu na bázi dřevní hmoty.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a vybaveným podkrovím. Základy objektu jsou pravděpodobně betonové s provedenou izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdi nadzemních podlaží jsou sendvičové panely na bázi dřevní hmoty (OKAL), zateplené kontaktním zateplovacím systémem neznámé tloušťky.

Krytina na střeše je tašková. Odvodnění střechy je provedeno vodorovnými a svislými svody.

Vnitřní omítky, včetně podhledů jsou pravděpodobně vápenné.

Venkovní obvodové stěny jsou opatřeny šlechtěnou omítkou.

Vnitřní obklady v uvedených místnostech jsou pravděpodobně provedeny obkladačkami.

Schodiště do suterénu a podkroví je pravděpodobně se standardním povrchem.

Okna v objektu jsou plastová a střešní okno.

Přesné provedení podlah není známo, předpokládají se standardní povrchy.

Vytápění je ústřední by mělo být napojeno na plynový kotel, vytápění je teplovodní, standardní otopná tělesa.

Rozvod elektroinstalace je pravděpodobně proveden pro napětí 380 V, jištění je provedeno jističi.

V objektu je pravděpodobně proveden standardní rozvod vody a kanalizace s napojením na veřejné řády nebo do žumpy.

Rozvod zemního plynu je do objektu přiveden

Venkovní úpravy, vedlejší stavby

U objektu RD se nachází standardní venkovní úpravy:

Oplocení, včetně brány a branky (bylo dokončeno až v roce 2012), přístupové zpevněné plochy a okapové chodníky, přípojky inženýrských sítí,

2. Výměry – podlahové plochy

Podlahové plochy jsou redukovány koeficientem započitatelnosti, který zohledňuje náročnost dané místnosti na vybavení místnosti, rozvody a stavební konstrukce a případnou plnou plošnou využitelnost místnosti.

místnost	Plocha m2	koef. Započ.	Započitatelná plocha (m2)
1.PP			
zádveří	4,40	0,70	3,08
chodba	11,00	0,70	7,70
dílna I	15,80	0,70	11,06
dílna II	15,80	0,70	11,06
kotelna	7,90	0,70	5,53
prádelna	9,60	0,70	6,72
garáž I.	12,70	0,70	8,89
Garáž II.	12,50	0,70	8,75
Sklad	3,10	0,70	2,17
I.NP			
pokoj	24,64	1,00	24,64
jídelní kout	4,31	1,00	4,31
Pokoj	17,38	1,00	17,38
Pokoj	9,70	1,00	9,70
Pokoj	14,60	1,00	14,60
Kuchyň	8,79	1,00	8,79
WC	1,91	1,00	1,91
koupelna	6,07	1,00	6,07
chodba	9,11	1,00	9,11
zádveří	2,10	1,00	2,10
schodiště	5,42	1,00	5,42
Podkroví			
Podesta	1,83	1,00	1,83
Pokoj	27,60	0,70	19,32
Pokoj	20,03	0,70	14,02
Předsíň s kuch. Koutem	10,38	0,70	7,27
Koupelna	4,37	0,70	3,06
Půda		0,00	0,00
Celkem	261,04		214,49

4. Stanovení obvyklé ceny

Pro danou výměru celkové užité plochy bude stanovena cena obvyklá:

$$214,49 \text{ m}^2 \times 7,472 \text{ Kč / m}^2 = 1.602.669,28 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena RD č.p. 454 zaokrouhleně

1.603.000 Kč

C3. Stanovení ceny pozemků, včetně trvalých porostů

Všechny oceňované pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1213.

Pozemek 2120/3 je pozemek zastavěné plochy a nádvoří – pozemek pod rodinným domem. Pozemek 2120/1 tvoří ostatní plochu a zahradu rodinného domu ve funkčním celku.

Na pozemcích zahrady se nachází menší množství ovocných a okrasných porostů, jejich obvyklá cena nebude samostatně oceňována a ocenění bude provedeno jako součást ceny pozemku.

Parc.č.	kultura	Plocha
2120/3	zastavěná plocha a nádvoří	116
2120/1	Ostatní plocha – jiná plocha	650
Celkem		766

Obvyklá cena pozemků:

$$766 \text{ m}^2 \times 443 \text{ Kč/m}^2 = 339.338 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemků zaokrouhleně

340.000 Kč

C4. Celková rekapitulace

C2.	Cena objektu RD č.p. 454, včetně vedl. stavby a venkovních úprav	1.603.000 Kč
C3.	Ceny pozemků, včetně trvalých porostů	340.000 Kč

Zjištěná cena celkem **1.943.000 Kč**

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 12.10.1999, č.j. Spr.2909/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 949/38/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu.

Ve Frýdku-Místku dne 10.7.2015