

Znalecký posudek č. 101/3720/19

o ceně nemovitostí - jednotky čís. 1672/1 v obci a katastrálním území Roudnice nad Labem

okres Litoměřice, Ústecký kraj

Objednatel posudku:

DRS INNO a.s.

Lazy VII 5583

760 01 Zlín

IČ: 26285011

ze dne: 28.11.2019

vystavil: Iveta Figuli

Účel posudku:

zjištění ceny podle cenového předpisu

určení tržní (obvyklé) ceny nemovitostí

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 20. 12. 2019 posudek vypracoval:

Pavel Česal

Komenského 837

411 17 Libochovic

Posudek obsahuje 13 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Libochovicích, dne 20. 12. 2019

A.Nález

1.Znalecký úkol

Písemný znalecký posudek o ceně nemovitostí na LV čís. 5646 a 5074 v obci, místní části a katastrálním území Roudnice nad Labem.

2.Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 12. 2019 za přítomnosti paní Hany Korpalové.

3.Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z LV čís. 5646 ze dne 29.11.2019
- Výpis z LV čís. 5074 ze dne 29.11.2019
- Snímek katastrální mapy
- Smlouva o převodu bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 31.5.1998

4.Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem (741647)

List vlastnictví číslo: 5646

Vlastník:

Společné jmění manželů
Korpala Stanislav a Korpalová Hana
Michálkova 1672, 41301 Roudnice nad Labem

List vlastnictví číslo: 5074

Vlastníci:

5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace předložena nebyla, jiné nemovitosti, než uvedené v posudku znalci ukázány nebyly.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je bytová jednotka 3+1 situovaná ve střední sekci, v I.N.P. čtyřpodlažního bytového domu. Vstup z veřejného schodiště je do předsíně, odtud do obyvacího pokoje s balkonem, WC, koupelny, kuchyně. Z OP jsou přístupny další dva pokoje. Zařízení bytu je převážně původní, pouze asi před deseti lety byla provedena rekonstrukce kuchyně, která obsahovala výměnu podlahové krytiny za dlažbu, obklad mezi spodní a vrchní části kuchyňské linky a vyměněna vlastní kuchyňská linka. Koupelna zůstala původní, na WC byla provedena nová dlažba. V letošním roce byly v celém domě vyměněny stoupačky vody a kanalizace. Objekt není dosud, kromě štítových zdí, zateplen. Předmětem ocenění je rovněž podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 654/20610. Objekt se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, pam. zóně, rezervace... Dům byl postaven v letech 1963-64, stáří 55 roků. Technický stav odpovídá stáří.

7. Obsah posudku

I. Pozemek

a) Pozemky na LV číslo 5074

II. Byt

b) Jednotka 1672/1

B.Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	– 0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,010$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	– 0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

I. Pozemek

a) Pozemky na LV číslo 5074 – § 4

Pozemek je zcela zastavěn obytným domem čís. pop. 1671, 1672 a 1673. Nachází se v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, památkové zóny... Předmětem ocenění je podíl ve výši 109/3435.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Roudnice nad Labem

Název okresu: Litoměřice

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,192,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 861,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	- 0,01
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Index polohy: } I_p = 1,070$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T * I_o * I_p = 1,070$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 921,2700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1337/40	zastavěná plocha a nádvoří	649	597 904,23

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	*	109 / 3 435
Cena po úpravě:	=	18 972,80 Kč

Pozemky na LV číslo 5074 – zjištěná cena: 18 972,80 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky na LV číslo 5074 18 972,80 Kč

Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem: 18 972,80 Kč

Jednotka 1672/1 – spoluvlastnický podíl: 654 / 20 610 602,05 Kč

II. Byt

b) Jednotka 1672/1 – § 38

Jednotka 3+1 v I.N.P. Zařízení a vybavení bytu je kromě kuchyně původní. Rovněž původní je i bytové jádro, dřevěná zdvojená okna, elektro rozvody a zařizovací předměty. Před deseti lety byla pouze vyměněna kuchyňská linka, v kuchyni a na WC byla provedena výměna podlahové krytiny za dlažbu. V předsíni jsou vestavěné skříně. V I.P.P. je jako příslušenství bytu jedna sklepní kóje. Stáří domu a bytu je 55 roků, tech. stav odpovídá stáří.

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celkov	á koef.	započítaná
- kuchyně	9,92	1,00	9,92

- pokoj 1	21,60	1,00	21,60
- pokoj 2	14,80	1,00	14,80
- pokoj 3	10,00	1,00	10,00
- předsíň	3,65	1,00	3,65
- koupelna	2,10	1,00	2,10
- balkón	1,96	0,17	0,33
- sklep	2,40	0,10	0,24
- WC	0,90	1,00	0,90
	<u>67,33</u>		<u>63,54</u>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasové	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – panely	18,20 %	Standardní
3. Stropy – žel. bet. panely	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – střecha plochá, jednovrstvá	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – živičná krytina	2,30 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – jednovrstvé vápenné	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – škrabaný břizolit a Mnichovská omítka	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické	1,30 %	Standardní
10 Schody – žel. bet.	2,90 %	Standardní
.		
11 Dveře – hladké, prosklené	3,30 %	Podstandardní
.		
12 Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
.		
13 Okna – dřevěná zdvojená	5,30 %	Podstandardní
.		
14 Povrchy podlah – dřevěné vlasy	3,00 %	Standardní
.		
15 Vytápění – dálkové	4,80 %	Standardní
.		
16 Elektroinstalace – světelná	5,10 %	Podstandardní
.		
17 Bleskosvod	0,40 %	Standardní
.		
18 Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
.		
19 Vnitřní kanalizace – z koupelny kuchyně a WC	3,10 %	Standardní
.		
20 Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní
.		
21 Ohřev vody – z centrálního zdroje	2,20 %	Standardní
.		
22 Vybavení kuchyní – plynový sporák	1,90 %	Standardní
.		

23	Vnitřní hygienické vybavení – vana, umyvadlo, WC	3,90 %	Podstandardní
24	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25	Ostatní – vestavěné skříně	5,70 %	Standardní
26	Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Podstandardní

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Roudnice nad Labem
Počet obyvatel: 12 981
Základní cena (ZC): 9 309,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	– 0,05
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1964	
Stáří stavby (y):	55	
Koeficient pro úpravu (s):	0,725	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10}$): 0,689

Základní cena upravená (ZCU = ZC * I_v): 6 413,90 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	– 0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na	II. Bez vlivu	0,00

prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)		
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,061$$

$$\text{Index polohy } (I_p): \quad 1,070$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 63,54 * 6\,413,90 * 1,061 * 1,070 = 462\,667,03 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemku} = 18\,972,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \quad * \quad \frac{654}{20\,610}$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} \quad = \quad 602,05 \text{ Kč}$$

$$+ \quad 602,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} \quad = \quad 463\,269,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Jednotka 1672/1 – zjištěná cena:} \quad 463\,269,08 \text{ Kč}$$

C.Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemku:

<i>a) Pozemky na LV číslo 5074</i>	<i>18 972,80 Kč</i>
------------------------------------	---------------------

Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	18 972,80 Kč
--	---------------------

Jednotka 1672/1 – spoluvlastnický podíl: 654 / 20 610 *602,05 Kč*

Plná cena činí celkem:

a) Jednotka 1672/1 *462 667,03 Kč*

Cena po zaokrouhlení podle § 50: ***462 670,- Kč***

Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:

b) Jednotka 1672/1 *463 269,08 Kč*

Cena po zaokrouhlení podle § 50: ***463 270,- Kč***

Určená cena: 463 270,- Kč

Cena slovy: čtyřistašedesáttřítisícdevětšedesát Kč

Stanovení obvyklé (tržní) ceny :

Na základě průzkumu trhu provedeného znalcem u realitních kanceláří a na Internetu Seznam.cz nutno konstatovat, že poptávka po nemovitostech obdobného charakteru v dané lokalitě a čase je vyšší než nabídka. Po zvážení všech uvedených skutečností a znalostí místních poměrů stanovuji obvyklou (tržní) cenu v dané lokalitě v současné době ve výši ***1.400.000,- Kč***

Cena slovy: jedenmiliončtyřistatisíc Kč

V Libochovicích, dne 20. 12. 2019

Pavel Česal

Komenského 837

411 17 Libochovice

D.Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 14.12.1983 čís. j. Spr. 5558/83 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 101/3720/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 101/19 podle připojené likvidace.