

Číslo vyhotovení:

ZNALECKÝ POSUDEK

č.7738/039/14

O ceně budovy občanské vybavenosti čp.239 se stavební parcelou č.263/1, včetně garáže (stavby bez čp/če) se stavební parcelou č.263/2 a pozemkové parcely č.1182/4 v katastrálním území a obci Údlice, okres Chomutov.



Objednatel :
Top Credit, a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel posudku :
Návrh obvyklé (tržní) hodnoty nemovitého majetku

Zhotovitel :
Miluše Doležalová – oceňování nemovitostí, Moskevská 1/14, 434 51 Most

Datum, k němuž je majetek oceněn : 2.4.2014

Počet vyhotovení : 3
Počet stran textu : 12
Počet stran příloh : 5

OBSAH

1.Nález :

- 1.1 Podklady pro ocenění
- 1.2 Místopis nemovitosti
 - 1.2.1 Bližší údaje o nemovitosti
 - 1.2.2 Specifické podmínky
- 1.3 Obsah ocenění
- 1.4 Způsob využívání nemovitosti
- 1.5 Vlastnictví
- 1.6 Popis oceňovaných objektů
 - 1.6.1 Budova občanské vybavenosti čp.239
 - 1.6.2 Stavba bez čp/če (garáž) na stp.263/2
 - 1.6.3 Pozemky

2. Výpočet pomocných hodnot pro stanovení ceny obvyklé

- A. Věcná hodnota nemovitosti
 - A.1 Stanovení věcné hodnoty stavby
 - A.2 Stanovení věcné hodnoty pozemků
 - A.3 Rekapitulace věcné hodnoty
- B. Výnosová hodnota
 - B.1 Hrubý výnos nemovitosti
 - B.2 Výnosová cena
- C. Srovnávací hodnota
 - C.1 Údaje o trhu srovnatelných nemovitostí v místě
 - C.2 Rekapitulace srovnávací hodnoty
- D. Obvyklá cena
 - D.1 Obecně ke stanovení obvyklé ceny
 - D.2 Závěr
 - D.3 Znalecká doložka

3. Přílohy :

- 3.1 Výpis z katastru nemovitostí
- 3.2 Kopie katastrální mapy
- 3.3 Lokalita – mapa oblasti
- 3.4 Fotodokumentace

NÁLEZ

Tento znalecký posudek je předáván objednateli za účelem návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

Jedná se o návrh tržní hodnoty budovy občanské vybavenosti čp.239 na stavební parcele č.263/1, stavby bez čp/če (garáže) na stavební parcele č.263/2, včetně příslušenství, stavebních parcel č.263/1 a 263/2 a pozemkové parcely č.1182/4 v katastrálním území a obci Údlice, okres Chomutov, dle LV č.103.

Návrh obvyklé ceny je vždy **odhadem** finanční částky a je definován v souladu s ustanovením zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku, v platném znění) jako „**cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém 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 oblíby**“.

Podklady pro ocenění :

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.3.2014, list vlastnictví č.103 pro k.ú. a obec Údlice (částečný výpis)
- kopie katastrální mapy
- projektová dokumentace ústředního vytápění z července 1987
- projektová dokumentace výměny elektroinstalace z března 1989
- detailní report (audit) nemovitosti z března 2013
- geometrický plán pro vyznačení budovy z 11.10.2013, číslo plánu 932-092/2013, včetně výkazu výměr
- geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemena z 10.10.2007, číslo plánu 663-317/2006
- nájemní smlouva z ledna 2001 včetně dodatku z února 2006
- skutečnosti a výměry zjištěné během místního šetření provedeného dne 2.4.2014
- Lexikon obcí ČR – ČSÚ 2014
- Znalecký standard pro zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, vydaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku vydané Ústavem pro racionalizaci ve stavebnictví, a.s. Praha, cenová úroveň 2014/1
- Metodický pokyn České komory odhadců majetku pro tržní oceňování nemovitostí
- vlastní databáze znalce

POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU

Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná budova je umístěna v souvislé zástavbě obce Údlice, v Chomutovské ulici. Ulice je páteřní komunikací obce, okolní zástavbu tvoří převážně objekty bydlení (rodinné domy) a objekty občanské vybavenosti (obchody, služby). V bezprostřední blízkosti je zastávka městské hromadné dopravy (autobus – zastávka Údlice zahrádky). Dům je proveden jako pravá strana (při pohledu z ulice) dvojdomku. Od komunikace je nemovitost oddělena chodníkem a malou předzahrádkou, na části stavební parcely č.263/1 je vybudována odbočka z Chomutovské ulice k vratům dvora, plocha odbočky je zpevněna betonovou dlažbou zámkovou. Dvůr je uzavřen dvoukřídlými plechovými vraty, plocha za vraty je zpevněna monolitickým betonem. Proti vjezdovým vratům je postavena zděná garáž (stavba bez čp/če na stp.263/2), vlevo od vjezdu je dům čp.239. Dům má přibližně obdélníkový tvar, delší osa je orientována ve směru jihozápad-severovýchod. Vstup do domu vede ze severovýchodní strany, kde je přistavěno zádveří, ze dvora do zvýšeného přízemí vedou betonové venkovní schody. Ze zádveří vedou vstupy do obytné části domu a do „černé kuchyně“, která je přistavěna dále směrem k severovýchodu a tvoří předěl mezi domem čp.239 a vedlejší stavbou. Vedlejší stavba navazující na černou kuchyni slouží jako dílna a sklady, dále k severovýchodu pak je hranice stavební parcely č.263/1 a pozemkové parcely č.1182/4, vyznačená vnitřním plotem, po levé straně hranice je vedlejší stavba – sklad nářadí. Plocha pozemkové parcely je upravena jako zahrada s několika ovocnými stromy, hranice parcely tvoří oplocení a zdi sousedících nemovitostí.

Specifické podmínky lokality

Obec Údlice má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 1100 trvale žijících obyvatel. V obci je obecní úřad, pošta, škola, zdravotnický obvod, základní síť obchodů a služeb. Infrastruktura obce je na dobré úrovni, v obci je veřejný vodovod a kanalizace včetně čističky odpadních vod, rozvod plynu, základní síť obchodů a služeb. Dopravní spojení s městem Chomutov je dobré, do obce zajíždí městská hromadná doprava (autobus). Oceňovaná budova je umístěna na hlavní ulici obce, napojení na inženýrské sítě je provedeno, docházkové vzdálenosti za obchody a službami jsou příznivé, zastávka autobusu je v bezprostřední blízkosti domu.

Způsob užívání

Oceňovaná budova je zapsána v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost. Podle znění předložené nájemní smlouvy i podle zjištění na místě samém se jedná o stavbu užívanou výhradně pro bydlení. S ohledem na velikost, umístění a dispoziční řešení stavby se změna užívání jeví málo pravděpodobná.

Vlastnictví

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (objekt občanské vybavenosti čp.239 na stp.263/1, garáž bez čp/če na stp.263/2, stavební parcely č.263/1 a 263/2 a pozemková parcela č.1182/4 k.ú. Údlice) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČ 70892156)právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje má příspěvková organizace Střední škola technická, gastronomická a automobilní Chomutov (IČ 18383696).

V části „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva ke stavební parcele č.263/1 věcným břemenem zřizování a provozování vedení elektrizační soustavy (kabelu NN v zemi a pojistkové skříňě na budově čp.239) pro obchodní společnost ČEZ Distribuce, a.s. (IČ 24729035). Podle geometrického plánu zasahuje věcné břemeno jen přibližně 4 m² parcely – kabel NN je veden z Chomutovské ulice kolmo podél oplocení předzahrádky a je ukončen v pojistkové skříni na jihozápadním rohu domu čp.239. Věcné břemeno uživatele stavby fakticky nijak neomezuje, jeho vliv na návrh obvyklé ceny nemovitosti nebude vyčíslen.

Přístupová komunikace je umístěna na pozemkové parcele č.1589/1 k.ú. Údlice, pozemek je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Popis oceňovaných objektů

Budova čp.239

Budova čp.239 je v malé části zastavěné plochy podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu s nevýrazným středovým hřebenem. Nosné konstrukce jsou vyzdívané ze smíšených materiálů, založené na betonových pasech a patkách bez izolace proti zemní vlhkosti. Plochá střecha je pokrytá plechovými šablonami, na středovém hřebenu šablony osinkocementové. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů úplné, bleskosvod není osazen. Fasádní omítky stříkané, bez venkovních obkladů, okna plastová s ditermickými dvojskly, dveře vstupní palubkové, vnitřní hladké plné a prosklené, v menším rozsahu posuvné, zárubně ocelové a obložkové. Podlaha suterénu betonová, v přízemí keramické dlažby, PVC a lamino, v I.patře převážně prkna, strop suterénu monolitický bez podhledu, v přízemí a patře stropy trémové s podhledy rovnými, omítanými, v malé části zastavěné plochy přízemí (vstupní chodba) strop klenbový. Vnitřní omítky vápenné štukové, v kuchyni a koupelně keramické obklady stěn, schodiště do suterénu a do I.patry betonová, vstup do půdního prostoru pod středovým hřebenem střechy po žebříku. Vytápění centrální teplovodní, kotlem na plyn a ocelovými radiátory, příprava teplé užitkové vody plynovým bojlerem. Kuchyň v přízemí vybavena kuchyňskou linkou s dřezem na studenou a teplou vodu a kombinovaným sporákem s odsáváním par, koupelna v přízemí vybavena umyvadlem a sprchovacím koutem, v patře v koupelně vana a umyvadlo, klozet běžného typu, v černé kuchyni v přístavbě běžná linka a sporák na propan-butan. V domě je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, zemního plynu, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu.

V dispozici budovy je v suterénu sklad, v přízemí zádveří a vstupní chodba, v chodbě je umístěn kotel ÚT a plynový bojler. Ze zádveří vede vstup do černé kuchyně. Dále v přízemí je umístěna kuchyň s jídelnou, spižírna, koupelna, dva pokoje, záchod a šatna v zádveří. V I.patře jsou tři pokoje, chodba a koupelna společná s WC.

Podle dostupných podkladů a informací obecního úřadu v Údlících byl dům postaven kolem roku 1920, stáří ke dni ocenění je tedy uvažováno 94 let. O průběhu užívání nejsou k dispozici téměř žádné podklady. V letech 1986-1989 byla zřejmě provedena celková oprava objektu spojená s částečnou modernizací vnitřního vybavení (ústřední vytápění, elektroinstalace, hygienické vybavení, napojení na rozvod plynu a kanalizaci). V roce 1991 byla provedena oprava střechy a klempířských prvků, v roce 1992 oprava fasády. V domě probíhá údržba zvýšené úrovně a postupná modernizace vybavení. Dle sdělení současného nájemce nemovitosti byla kolem roku 1997 vybavena koupelna v přízemí, kolem roku 2005 bylo vyměněno vybavení kuchyně, v roce 1995 byla vybudována černá kuchyň, v letech 2004-2006 byla vyměněna okna a dveře, část nášlapných vrstev podlah, radiátory ústředního vytápění. Stavebně-technický stav nemovitosti je s ohledem na stáří poměrně dobrý, vnitřní vybavení je na dobré úrovni a je plně funkční.

Budova bez čísla popisného (evidenčního)

Na samostatné stavební parcele č.263/2, proti vjezdovým vratům, je postavena stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, dle zápisu v katastru nemovitostí i dle skutečného způsobu užívání garáž. Stavba je provedena velmi jednoduše – zdivo tloušťky 15 cm, založené na betonových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Pultová střecha pokrytá lepenkou a plechy, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (jen žlab a svod). Vrata plechová dvoukřídlá, okno jednoduché ocelové. Vnější omítky jen na menší části pohledové plochy stříkané, štít nad vraty obložený palubkami, vnitřní povrchy bez omítek. Podlaha betonová, stropní konstrukce není provedena – jen podbití pultového krovu prkny. V objektu je zavedena světelná elektroinstalace. Stáří stavby nebylo dokladově zjištěno, údajně je cca 50 let. Stavebně-technický stav garáže je špatný, na stavbě není prováděna žádná pravidelná údržba, další životnost bez podstatných zásahů je omezená.

Příslušenství nezapsané v katastru nemovitostí

Na části stavební parcely č.236/1 je postavena vedlejší stavba navazující na přístavbu domu severně. Stavba je zděná, má dvě nadzemní podlaží. Vnější omítky jsou stříkané, krytina z plechových šablon a živice. Dveře a vrata z ocelových plechů, okna dřevěná zdvojená. Podlahy betonové, stropy trámové s podbitím, vnitřní omítky hrubé vápenné. V objektu je provedena světelná elektroinstalace, slouží jako dílna a sklad náradí. Stáří kůlny nebylo zjištěno, technický stav je poměrně dobrý, na stavbě je prováděna pravidelná údržba dobré úrovně. Severně od kůlny, na hranici stavební parcely č.263/1 a pozemkové parcely č.1182/4 je postavena menší zděná kůlna s pultovou střechou, stavba je ve velmi špatném technickém stavu a její využití je omezené. Další příslušenství – přípojky sítí, zpevněné plochy, ploty včetně vrat – není rozsáhlé, je v relativně dobrém technickém stavu, jeho vliv na návrh obvyklé ceny majetku není významný.

Pozemky

Budova čp.239 je umístěna na stavební parcele č.263/1, garáž na stavební parcele č.263/2 k.ú. Údlice. Na stavební parcely na severovýchodě navazuje pozemková parcela č.1182/4 – zahrada, která se stavebními parcelami a stavbami tvoří jednotný funkční celek. Parcely jsou rovinné, dobře přístupné z veřejné komunikace, napojení na inženýrské sítě je provedeno, další rozvoj nemovitosti na uvedených pozemcích je možný.

VÝPOČET POMOCNÝCH HODNOT PRO NÁVRH CENY OBVYKLÉ**Věcná hodnota**

Věcná hodnota nemovitosti je zjištěna jako reprodukční hodnota stavby, tj. stanovením nákladů na pořízení stejné nebo porovnatelné stavby v místě a čase ocenění, snížené o přiměřené opotřebení.

Stanovení věcné hodnoty budovy čp.239

Zatřídění :

SKP : 46.21.11.1
Domy rodinné jednobytové

CZ-CC : 1121
Budovy pro bydlení jedno- a dvoubytové

Materiálová charakteristika : Nosná konstrukce zděná

Zastavěná plocha přízemí: $2,80*4,40+2,23*3,77+11,10*7,80 = 107,31 \text{ m}^2$

Zastavěná plocha zaokrouhlená: 107 m^2

Podlahová plocha :

Místnost: **Plocha / m²/**Suterén – sklepy **30,04**Přízemí – zádveří **4,70**- černá kuchyně **9,11**- šatna (vestavěná skříň) **1,04**- WC **1,19**- chodba **7,03**- kuchyň **14,56**- koupelna **3,31**- spižárna **1,28**- pokoj **18,89**- pokoj **14,61**I.patro – pokoj **15,37**- pokoj **18,88**- pokoj **20,31**- koupelna **4,85**- WC **1,20**- předsíň **2,34**Celkem **168,71 m²**

Obestavěný prostor: $7,80*5,55*2,15+2,80*4,40*3,25+2,23*3,77*3,30+11,10*7,80*6,70+3,90*11,10*2,10/2+3,90*2,0*1,30/2 = 791,47$

Obestavěný prostor zaokrouhlený: **790 m³**

Podlahová plocha : **169 m²**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 6 034 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 5 870 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty : 0,9420

Výpočet : $5 870 * 0,9420 = 5 529,54$

Výchozí hodnota jednotková : 5 530 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet : $5\,530 * 790 = 4\,368\,700$
 Výchozí hodnota celková : 4 369 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení : analytické
 Stáří : původní konstrukce cca 94 let, další viz text
 Životnost : dle provedení
 Míra opotřebení : 67,14 %
 Výpočet : $4\,369\,000 * (1-0,6714) = 1\,435\,653$
 Věcná hodnota : **1 436 000 Kč**

Budova čp.239 - celkem :

Reprodukční cena	4 369 000 Kč
Věcná hodnota	1 436 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty budovy bez čp/če (garáže)

Zatřídění :
 SKP : 46.21.19.9
 Budovy ostatní
 CZ-CC : 1274
 Budovy nebytové ostatní
 Materiálová charakteristika : Nosná konstrukce zděná

 Zastavěná plocha: **6,30*3,01 = 18,96**
 Zastavěná plocha zaokrouhlená: **19 m²**
 Podlahová plocha : **16 m²**

 Obestavěný prostor: $6,30*3,01*2,25 = 42,67$
 Obestavěný prostor zaokrouhlený: **43 m³**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 3 480 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Hodnota po mat. charakteristice: 3 235 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Koeficient úpravy základní hodnoty : 0,800
 Výpočet : $3\,235 * 0,8000 = 2\,588$
 Výchozí hodnota jednotková : 2 588 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výpočet : $2\,588 * 43 = 111\,284$
 Výchozí hodnota celková : 111 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení : lineární
 Stáří : cca 50 let
 Životnost : cca 70 let
 Míra opotřebení : 71,43 %
 Výpočet : $111\,000 * (1-0,7143) = 31\,713$

Věcná hodnota : **32 000 Kč****Budova bez čp/če - celkem :**

Reprodukční cena	111 000 Kč
Věcná hodnota	32 000 Kč

Stanovení věcné hodnoty pozemků

Pro obec Údlice není zpracována cenová mapa pozemků, cena je proto stanovena podle platného oceňovacího předpisu, kterým je vyhláška MF ČR č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku, v platném znění). Podle tohoto předpisu činí cena za 1 m² pozemku zastavěného rodinným domem nebo pozemku s takovou stavbou spojeného do jednotného funkčního celku cca 250 korun.

Pozemky:

Číslo	Popis	Plocha	Cena
263/1	Zastavěná plocha a nádvoří	271	67 750
263/2	Zastavěná plocha a nádvoří	19	4 750
1182/4	Zahrada	167	41 750
	Celkem	457	114 250

Plocha pozemků [m²]: 457
 Výpočet: 457 * 250 = 114 250
 Celková hodnota : **114 000 Kč**

Pozemky v k.ú. Údlice - celkem :

Jednotková cena :	250 Kč/m ²
Celková hodnota :	114 000 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty :

Věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena staveb, snížená o přiměřené opotřebení. Pro stanovení reprodukční hodnoty byla zvolena metoda ukazatelová na základě průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavebních objektů, vydávaných Ústavem racionalizace stavebnictví, a.s. Praha. Hodnota příslušenství hlavního stavebního objektu je stanovena v souladu s metodikou České komory odhadců majetku ve výši 12 % ceny hlavních stavebních objektů.

Stavby	1 468 000 Kč
Příslušenství	176 000 Kč
Pozemky	114 000 Kč
Věcná hodnota celkem	1 758 000 Kč

Výnosová hodnota

Budova čp.239 včetně příslušenství a pozemků je v době ocenění pronajata. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran v roce 2006 na 2.716,- Kč měsíčně, to je 32.592,- Kč/rok. V přepočtu na podlahovou plochu (po odečtení plochy sklepů a černé kuchyně) je nájemné neobvykle nízké – cca 250 korun za 1 m² a rok. Zjištění obvyklého nájemného za rodinný dům v Údlících nebo v blízkém okolí je obtížné, pronájmy rodinných domů nejsou časté, smlouvy jsou neveřejné. Porovnání s pronájmem běžných bytů (např. v okrajových částech Chomutova) by bylo možné, ale vypovídací schopnost takového výpočtu by byla dle názoru zpracovatele velmi problematická. Výnosová hodnota nebude stanovena.

Výnosová hodnota	Nebude stanovena
------------------	------------------

Porovnávací hodnota

Budova čp.239 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti, ale svým technickým řešením (jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží) a způsobem užívání (výhradně bydlení) odpovídá zcela přesně charakteru domu rodinného. Prodeje rodinných domů v Údlících a dalších obcích dosažitelných z Chomutova městskou hromadnou dopravou (Otvice, Černovice, Spořice) jsou poměrně časté, nabídka je široká a mírně převyšuje poptávku, vývoj trhu má v posledních třech letech tendenci ke stagnaci až mírnému poklesu. Přesto je možné postavení nemovitosti na trhu hodnotit jako dobré – dům je umístěn na hlavní ulici obce, vzdálenost do Chomutova je minimální, zastávka autobusu v bezprostřední blízkosti domu. V příslušenství je garáž (třebaže ve špatném technickém stavu), vedlejší stavby, upravená zahrada. Vnitřní vybavení domu je na dobré úrovni, vnitřní prostory jsou dostatečně velké, dispoziční uspořádání vyhovující. Aktuální nabídka realitních serverů obsahuje dům podobný vzhledem, umístěním i technickým stavem – polovina dvojdomku ve Smetanově ulici, se dvěma byty a pozemky o výměře 381 m² se prodává za 1,399 miliónu korun (6 925 korun za 1 m² podlahové plochy). V obci probíhá intenzivní výstavba rodinných domů na komerční bázi („na klíč“), v nabídce je asi deset objektů se standardním vybavením a pozemky o výměře kolem 400 m², nabídkové ceny se pohybují v relativně malém rozmezí kolem 1,6 miliónu korun, ale objekty jsou výrazně menší. Velký reprezentativní objekt v Chomutovské ulici, po celkové rekonstrukci, s bytem 1+6 a dvěma koupelnami, velký upravený pozemek (1400 m²), moderní vnitřní vybavení, cena 3,3 miliónu korun (8250 Kč/m²). Srovnatelný dům se dvěma byty je prodáván ve Spořicích, v příslušenství garáž, velká zahrada (1800 m²), dobrý technický stav, cena 2,55 miliónu korun (8500 Kč/m²). Dosahované ceny ze známých prodejů i ceny nabídkové za porovnatelné objekty v porovnatelné poloze vzhledem k Chomutovu se pohybují od 6900 do 8500 korun za 1 m² podlahové (užitné) plochy hlavního objektu. Porovnatelnou hodnotu odhaduji (zejména s ohledem na technický stav stavby, kvalitu příslušenství a pozemků) blízko horní hranici zjištěného rozmezí, konkrétně na 8500 korun za 1 m² užitné plochy hlavního objektu (včetně podílu hodnoty pozemků a příslušenství).

Výpočet :

$$169 \text{ m}^2 * 8500 \text{ Kč} = 1\,436\,500$$

Porovnávací hodnota	1 437 000 Kč
---------------------	---------------------

Obvyklá cena

Obecně ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkch stejného nebo obdobného majetku 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Závěr

S nemovitostmi daného typu se obchoduje poměrně často. Nabídka srovnatelných objektů v porovnatelné poloze je široká, mírně převyšuje poptávku. Ceny jsou prakticky stabilizovány, vývoj trhu zaznamenává stagnaci.

Při respektování uvedených obecných zásad, zvážení všech specifík trhu s nemovitostmi v dané lokalitě i specifík oceňovaného majetku jsem dospěla k názoru, že obvyklou cenu nejspíše vyjadřuje hodnota vymezená výpočtem ceny porovnávací. Věcná hodnota nebude případným zájemcem o koupi respektována, výnosová hodnota je ovlivněna netypickým vztahem vlastníka a nájemce. Celkové postavení nemovitosti na trhu je dobré.

Rekapitulace pomocných hodnot

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Dům čp.239 Údlice	1 758 000	Nebyla stanovena	1 437 000	1 450 000

VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti – budovy občanské vybavenosti čp.239 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Údlice.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) k uvedenému datu, je tato navržena ve výši

1 450 000,-- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřístapadesáttisíc korun českých

V Mostě dne 10.dubna 2014

Miluše Doležalová, soudní znalec a odborný odhadce pro ceny nemovitostí
Jugoslávská 1708/53, 434 01 Most

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979, čj.Spr.1476/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro ceny nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7738/039/14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2014 07:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563382 Údlice

Kat.území: 772615 Údlice

List vlastnictví: 103

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
--	----------	--

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Střední škola technická, gastronomická a automobilní, Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001 Chomutov	18383696	
--	----------	--

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 263/1 271 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Údlice, č.p. 239, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 263/1

St. 263/2 19 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 263/2

1182/4

167 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

distribuční elektrizační soustavy - kabelu NN v zemi a pojistkové skříně na budově č.p. 239 v rozsahu GP 663-317/2006

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: St. 263/1

Z-13149/2011-503

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.8.2009 a 7.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2009.

V-7764/2009-503

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) 11521/2001 -3070 ze dne 25.09.2001.

Z-360/2002-503

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2014 07:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563382 Údlice

Kat.území: 772615 Údlice

List vlastnictví: 103

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 197/2001 ze dne 28.11.2001.

Z-2085/2002-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace MAJ-197/2001 dodatek č. 18 (žádost ze dne 27.8.2007) ze dne 13.06.2007.

Z-13823/2007-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 108/2001 dodatek č.24 ze dne 11.01.2012.

Z-18195/2012-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 108/2001. dosatek č.27 ze dne 01.11.2012.

Z-18195/2012-503

Pro: Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

RČ/IČO: 18383696

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 04.11.2013.

Z-17751/2013-503

Pro: Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 70892156
40001 Ústí nad Labem

Střední škola technická, gastronomická a automobilní,
Chomutov, příspěvková organizace, Pražská 702/10, 43001
Chomutov

18383696

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1182/4	12212	167

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.03.2014 08:22:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



6635/9

4635/8

4635/4

4635/6

4635/4

4635/5

4635/16

4635/17

1117/97

1117/98

1117/99

1117/100

1117/101

1117/102

1117/103

1117/104

1117/105

1117/106

1117/107

1117/108



4635/30

1182/1

1182/2

1182/3

1182/4

1182/5

1182/6

1182/7

1182/8

1182/9

1182/10

1182/11

1182/12

1182/13

1182/14

1182/15

268

269

265

266

267

264

263/1

262

261/1

260

252

251

1190/3

1190/2

1190/1

1191/2

1191/1

1185/2

1185/1

1185/3

1185/4

1185/5

1185/6

1185/7

1185/8

1185/9

1185/10

1185/11

1185/12

1185/13

260

252

251

1190/3

1190/2

1190/1

1185/2

1185/1

1185/3

1185/4

1185/5

1185/6

1185/7

1185/8

1185/9

1191/2

1191/1

1190/3

1190/2

1190/1

1185/2

1185/1

1185/3

1185/4

1185/5

1185/6

1185/7

1185/8

1185/9

1185/10

1191/2

1191/1

1190/3

1190/2

1190/1

1185/2

1185/1

1185/3

1185/4

1185/5

1185/6

1185/7

1185/8

1185/9

1185/10

1191/2

1191/1

1190/3

1190/2

1190/1

1185/2

1185/1

1185/3

1185/4

1185/5

1185/6

1185/7

1185/8

1185/9

1185/10



Fotodokumentace ze dne 2.4.2014



Pohled z Chomutovské ulice



Pohled ze dvora



Kuchyň



Obývací pokoj v přízemí



Koupelna v I.patře



Pokoj v I.patře



Garáž



Zahrada