

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6374-102/2020

o ceně obvyklé rodinného domu Dobrná č.p.133

**NEMOVITÁ VĚC:** rodinný dům na LV 12 v k.ú.Dobrná

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Dobrná, k.ú. Dobrná  
Adresa: Dobrná 133, 407 41 Dobrná

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Ing. Pavel Haršany, Dobrná 133, 407 41 Dobrná, LV: 12, podíl: 1 / 4  
Vladimír Haršany, Želenická 494, 405 02 Děčín, LV: 12, podíl: 1 / 4  
MI ESTATE s.r.o., Roháčova 188, 13000 Praha 3, LV: 12, podíl: 1 / 8  
Helena Schranilová, Růžová 147, 407 14 Růžová, LV: 12, podíl: 1 / 8  
Pavel Šandor, Dobrná 133, 407 41 Dobrná, LV: 12, podíl: 1 / 8  
Božena Špániková, Lipová 619, 405 02 Děčín, LV: 12, podíl: 1 / 8

**OBJEDNATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**80 000 Kč id.1/8**

Stav ke dni: 23.9.2020  
Za přítomnosti: znalec

Datum místního šetření: 23.9.2020

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 25.9.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.133 v obci Dobrná okres Děčín zapsaný na LV 12 v k.ú. Dobrná jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) výpis z LV č.12 ze dne 13.8.2020
- 2) územní plán obce
- 3) ZP č.15889-757/2017 ze dne 3.5.2017 Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav Praha

### Místopis

Obec Dobrná na trase Děčín - Nový Bor asi 5 km východně od Děčína. V obci základní infrastruktura ( mimo centrální ČOV ) a minimální občanská vybavenost.

|                                          |                                                                        |                                                                           |                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|                                          | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input checked="" type="checkbox"/> zahrada                               | <input type="checkbox"/> jiný                                        |
| Využití pozemků:                         | <input checked="" type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                                             | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
|                                          | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |                                                                           |                                                                      |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn  |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                                          |                                                                      |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                           | <input checked="" type="checkbox"/> železnice                             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.              |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - zástavba RD                                            |                                                                           |                                                                      |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |                                                                      |

### Přístup přes pozemky:

1273/16 Obec Dobrná

### Celkový popis

Jedná se o dřevěný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou krytinou z břidlice. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné okrajové části obce Dobrná, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dobrná 133, 407 41 Dobrná. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1273/16 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1346/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Dobrná, č. p. 26, 40741 Dobrná.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu, vlastní žumpu na vyvážení.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 2+1 se společným sociálním zařízením a společným vstupem. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť znaklci nebyla umožněna prohlídka.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových podkladů z roku 1937. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je

opotrebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav je velmi špatný, objekt vhodný pouze k asanaci.

Na levou přední část rodinného domu (pohled ze zpevněné přístupové komunikace)

navazuje přízemní zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou z PVC. Před touto je situována zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Vlevo od této je situována přízemní dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou krytinou z břidlice.

Další příslušenství:- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích, drátěné pletivo na betonových sloupcích, kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech, kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech, žumpa, studna, věšák na prádlo, přístupový chodník - betonový a přípojky IS.

.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- Komentář: - viz.LV

### Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: objekt zdevastovaný ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci - viz. fotodokumentace

## **OBSAH**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům č.p.133

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. venkovní úpravy

### **3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky

### **4. Výnosová hodnota**

4.1. rodinný dům na LV 12

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům č.p.133

##### **Věcná hodnota dle THU**

Základy – smíšené bez funkční izolace, dřevěné nosné konstrukce včetně stropů, vaznicová sedlová střecha, břidlicová krytina, klempířské konstrukce pozinkované (žlaby, svody) a plastové (parapety)

Vnitřní omítky štukové, fasádní omítky stříkané hladké, bez vnějšího obkladu, bělinové v vnitřní obklady, dřevěné schody, dřevěné vnitřní dveře, okna dřevěná zdvojená a kastlová, standartní vnitřní podlahy, ústřední topení kotlem na TP, rozvody 400/240 V, standartní zařizovací předměty v koupelně a na WC, standartní zdravotnicka a vybavení kuchyně. Objekt ve velmi špatném ST stavu k asanaci nebo nákladné rekonstrukci. Jednotlivé výměry převzaty z výše uvedeného ZP

#### **Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| <b>Typ</b>                   | <b>Název</b>  | <b>Obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]</b> |
|------------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| NP                           | celkem 1507 = | 1 507,00                                  |
| Obestavěný prostor - celkem: |               | <b>1 507,00 m<sup>3</sup></b>             |

| <b>Ocenění</b>                |                      |                |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 0              |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 1 507,00       |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 4 000          |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00         |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 4 000          |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 6 028 000      |
| Stáří                         | roků                 | 120            |
| Další životnost               | roků                 |                |
| Opotřebení                    | %                    | 95,00          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>301 400</b> |

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 2.1. venkovní úpravy

přízemní zděné vedlejší stavby, oplocení, žumpa, studna, věšák na prádlo, přístupový chodník a přípojky IS, vše zdevastované ve špatném ST stavu.

#### **Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

|                                    |           |                  |
|------------------------------------|-----------|------------------|
| Hodnota staveb                     | Kč        | 301 400,00       |
| Procento příslušenství             | %         | 20,00            |
| <b>Věcná hodnota příslušenství</b> | <b>Kč</b> | <b>60 280,00</b> |

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. pozemky

##### **Porovnávací metoda**

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 700,- Kč/m<sup>2</sup>. Ostatní pozemky za cenu 100,- Kč/m<sup>2</sup>

**Přehled srovnatelných pozemků:****Název:** pozemek Dobrná**Popis:** Prodej stavebního pozemku 2 913 m<sup>2</sup> Dobrná, okres Děčín  
1 990 000 Kč (683 Kč za m<sup>2</sup>)Nabízím k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 2.913 m<sup>2</sup> v centru obce Dobrná. Pozemek je mírně svažité, částečně oplocený, na pozemku je k dispozici studna a přípojka elektřiny. Odpad je potřeba řešit ČOV, plyn není k dispozici**Koeficienty:**

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK        | 0,90 |
| velikost pozemku -                       | 1,00 |
| poloha pozemku -                         | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                    | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - podobný pozemek | 1,00 |
| intenzita využití poz. -                 | 1,00 |
| vybavenost pozemku -                     | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění -             | 0,90 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 990 000      | 2 913                        | 683,14                                      | 0,81             | 553,34                                |

**Název:** pozemek Dobrná**Popis:** Prodej stavebního pozemku 1 236 m<sup>2</sup> Dobrná, okres Děčín  
1 483 200 Kč (1 200 Kč za m<sup>2</sup>)k prodeji stavební pozemek o výměře 1236 m<sup>2</sup>, v obci Dobrná, katastrální území Dobrná, okres Děčín. Vlastní pozemek se nachází nedaleko od místní komunikace a je podle územního plánu součástí obytného území.**Koeficienty:**

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK            | 0,90 |
| velikost pozemku -                           | 1,00 |
| poloha pozemku -                             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                     | 1,00 |
| intenzita využití poz. -                     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -                         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek | 0,90 |



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 483 200      | 1 236                        | 1 200,00                                    | 0,81             | 972,00                                |

**Zjištěná průměrná jednotková cena****762,67 Kč/m<sup>2</sup>**

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 169        | 1 231                        | 700,00                                      |                          | 861 700                           |
| zahrada                       | 828        | 1 169                        | 100,00                                      |                          | 116 900                           |
| trvalý travní porost          | 831/2      | 687                          | 100,00                                      |                          | 68 700                            |

|                               |              |                               |                  |
|-------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------|
|                               |              |                               |                  |
| <b>Celková výměra pozemků</b> | <b>3 087</b> | <b>Hodnota pozemků celkem</b> | <b>1 047 300</b> |

#### 4. Výnosová hodnota

##### 4.1. rodinný dům na LV 12

Objekt je nevhodný k pronájmu

#### Analýza tržního nájemného

##### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č.                           | plocha - účel   | podlaží | podlah.<br>plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] | míra<br>kapit.<br>[%] |
|------------------------------|-----------------|---------|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| 1.                           | Obytné prostory | celkem  |                                        |                                   | 8 000               | 96 000            | 6,00                  |
| 2.                           | Obytné prostory |         | 0                                      | 0                                 | 0                   | 0                 | 6,00                  |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                 |         |                                        |                                   |                     | <b>96 000</b>     |                       |

| <b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>         |             |                              |           |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------|-----------|
| Podlahová plocha                                  | PP          | m <sup>2</sup>               | 0         |
| Reprodukční cena                                  | RC          | Kč                           | 6 028 000 |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                            |             |                              |           |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>       | Nj          | Kč/(m <sup>2</sup> *ro<br>k) |           |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné                   | Nj * PP     | Kč/rok                       | 96 000    |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti            |             | %                            | 95 %      |
| Upravené výnosy celkem                            | Nh          | Kč/rok                       | 91 200    |
| <b>Náklady (za rok)</b>                           |             |                              |           |
| Daň z nemovitosti                                 |             | Kč/rok                       | 3 000     |
| Pojištění                                         | 0,20 % * RC | Kč/rok                       | 12 056    |
| Opravy a údržba                                   | 1,50 % * RC | Kč/rok                       | 90 420    |
| Správa nemovitosti                                | 0,00 % * RC | Kč/rok                       | 0         |
| Ostatní náklady                                   |             | Kč/rok                       | 0         |
| Náklady celkem                                    | V           | Kč/rok                       | 105 476   |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                        | N=Nh-V      | Kč/rok                       | 0         |
| Míra kapitalizace                                 |             | %                            | 6,00      |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta |             | Cv = N / i                   |           |
| <b>Výnosová hodnota</b>                           | <b>Cv</b>   | <b>Kč</b>                    | <b>0</b>  |



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>           |                |
| 1.1. rodinný dům č.p.133                 | 301 400,- Kč   |
| <b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b> |                |
| 2.1. venkovní úpravy                     | 60 280,- Kč    |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>                |                |
| 3.1. pozemky                             | 1 047 300,- Kč |
| <b>4. Výnosová hodnota</b>               |                |
| 4.1. rodinný dům na LV 12                | 0,- Kč         |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Věcná hodnota</b>   | <b>1 408 980 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku | 1 047 300 Kč        |

### Silné stránky

- rozlehlé pozemky o celkové výměře 3 087 m<sup>2</sup> v klidné lokalitě

### Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu k asanaci

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu objektu je dle názoru znalce jeho oprava neekonomická. Obvyklou cenu odhaduji následovně:

#### 1) náklady na asanaci:

1 600 m<sup>3</sup> OP objektů x 150,- Kč/m<sup>3</sup> = 240 000,- Kč  
odvoz a uložení stavební sutě: 1 600 m<sup>3</sup> x 20% = 320 m<sup>3</sup> sutě x 1,5 t/m<sup>3</sup> = 480 t  
480 t x 500,- Kč/t = 240 000,- Kč  
Celkem: 480 000,- Kč

#### 2) cena volného pozemku: 1 100 000,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 620 000,- Kč z toho id.1/8: 77 500,- Kč

**Obvyklá cena**  
**80 000 Kč id.1/8**

slovy: Osmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 25.9.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6374-102/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6374.

## SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy     | počet stran A4 příloze |
|-------------|------------------------|
| snímek z PM | 1                      |
| situování   | 3                      |
| foto        | 1                      |
| výpis z LV  | 1                      |















