

Znalecký posudek č. 3541-32/07

o ceně 1/4 rodinného domku čp.15 a pozemků parc.č.St.9 a parc.č.21 v kat.území Nedrahovické Podhájí, obec Nedrahovice, okres Příbram.



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Usnul-soudní exekutor

Exekutorský úřad Praha 9
Bryksova 46
198 00 Praha 9

Účel posudku:

ocenění hodnoty majetku za účelem exekuce a
následné dražby

spisová

značka:

Ex898/03-21

Podle stavu ke dni 26.2.2007 posudek vypracoval:

Pavel Schaller

Ke Koupališti 464
251 01 Říčany

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Říčanech, 4.3.2007

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat cenu obecnou, za níž je nemovitost v dražbě prodejná.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný domek
264 01 Nedrahovice
Region: Středočeský
Okres: Příbram
Katastrální území: Nedrahovické Podhájí

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26.2.2007 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek pozemkové mapy
- prohlídka na místě
- I přes částečnou komunikaci s ing.Kamilem Třešňákem se mi nepodařilo sjednat termín návštěvy. Návštěvu nemovitosti jsem proto provedl náhodně, bez přítomnosti majitelů.

5. Vyjádření realitních kanceláří:

- Informace realitních kanceláří v dané oblasti a převzaté ze serveru Reality.cz.

6. Celkový popis nemovitosti:

Přízemní domek ve špatném technickém stavu. Voda z vlastní studny, napojení na NN. Zahrada parc.č.21 netvoří s domkem celek a je přístupná z komunikace procházející vesnicí.







7. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný domek

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 617/2006 Sb.)

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný domek - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Dům: neřadový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	96,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(96)*(2,80)	=	268,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	268,80 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	P	21,20	100,00	0,46	9,75
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	C	7,30	100,00	0,00	0,00
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Schody:	P	1,00	100,00	0,46	0,46
12. Dveře:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
13. Okna:	P	5,20	100,00	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	P	5,20	100,00	0,46	2,39
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody:	P	1,90	100,00	0,46	0,87
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,00	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	P	4,10	100,00	0,46	1,89
25. Záchod:	P	0,30	100,00	0,46	0,14
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					54,56
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,5456

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5456
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	1,6050
Základní cena upravená	=	3 317,01 Kč/m ³

Plná cena:	$268,80 \text{ m}^3 * 3\,317,01 \text{ Kč/m}^3$	=	891 612,29 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S): 100 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,333 \%$		-	743 007,27 Kč
			<hr/> 148 605,02 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:		*	<hr/> 1 / 4
Rodinný domek - zjištěná cena		≡	<u><u>37 151,26 Kč</u></u>

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný domek	=	37 150,- Kč
<u>Cena objektů činí celkem</u>		<u><u>37 150,- Kč</u></u>

Porovnávací metoda

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný domek

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: m²

Množství jednotek oceňované stavby: 24,00

1.

RD v obci Sedlec - Prčice, okr. Benešov, poz 113 m⁽²⁾

Dům se nachází na pěkném atraktivním místě vhodném pro bydlení i rekreaci, částečně podsklepen, na domě je nutná rekonstrukce, veškeré IS v místě.

Prodej: 250.000 Kč

Plocha pozemku: 113 m⁽²⁾

Zastavěná plocha: 69 m⁽²⁾

Užitná plocha: 50 m⁽²⁾

Tato nemovitost je nabízena výhradně kanceláří GRYGAR - REALITY

Datum zadání: 15.01.2007, poslední aktualizace: nebylo aktualizováno

2.

RD samostatný 2+1, poz. 597m⁽²⁾, Nechvalice, okr. Příbram

Dovolujeme si Vám nabídnout rod. dům před rekonstrukcí 12km od města Sedlec -Prčice. Dispozičně- Nepodsklepeno - Přízemí: 2x pokoj, Kuchyň - Podkroví: možnost vestavby Pozemek

597m²), zastavěná plocha 306m²). na dům přímo navazuje stodola. Elektro 220/380V, voda není (v příštím roce bude obecní), septik ani kanalizace není. Zajímavá nabídka.

Prodej: 480.000 Kč

Účel: Obytný

Plocha pozemku: 597 m²)

Zastavěná plocha: 306 m²)

Zahrada: 291 m²)

Typ budovy: Cihlová

Druh budovy: Cihlová

Účel pozemku: Obytný

Forma vlastnictví: osobní

Voda: ne

Plyn: ne

Elektroinstalace: ano 220/380V

Kanalizace: ne

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Tato nemovitost je nabízena výhradně kanceláří RELAX Reality

Datum zadání: 03.01.2007, poslední aktualizace: nebylo aktualizováno

3.

Dům v Sedlci-Prčici, okr. Benešov

Prostorný zděný dům se nachází na náměstí v Prčici, dříve z části využíván jako prodejna potravin, v podzemí sklepy, v přízemí obytná místnost, kuchyň, prodejna, 2 x sklad a chodba, v r. 2002 provedena nová krytina a fasáda, u domu dále skladiště a dílna. ! Atraktivní poloha v centru města, objekt vhodný ke komerčnímu využití i na trvalé bydlení, prostorný půdní prostor (možno zřídit podkroví) !

Prodej: 800.000 Kč

(cena k jednání po slevě)

Plocha pozemku: 343 m²)

Zastavěná plocha: 200 m²)

Užitná plocha: 290 m²)

Obchodní plocha: 40 m²)

Počet NP: 1

Počet PP: 1

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	Množství	Jedn. cena
1.	250 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	69,00 jedn	3 623,19 Kč/jedn.
2.	480 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	306,00 jedn	1 568,63 Kč/jedn.
3.	800 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	200,00 jedn	4 000,00 Kč/jedn.

Součet: 9 191,82 Kč/jedn.

/ 3

Průměrná jednotková cena: 3 063,94 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 1 568,63 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena:	4 000,- Kč/jedn.
Základní cena: 3 063,94 Kč	
24,00 á 3 063,94 Kč/	= 73 534,56 Kč
Rodinný domek - výsledná cena	= 73 534,56 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný domek = 73 530,- Kč

Cena objektů činí celkem 73 530,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 617/2006 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 31

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	9	267,00	35,00	9 345,-
Součet				9 345,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	1,6050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,9460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				29 187,52

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	21	331,00	35,00	11 585,-
Součet				11 585,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	1,6050
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,9460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				14 473,51
				43 661,03 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*	1 / 4

Pozemky - zjištěná cena = 10 915,26 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	10 920,- Kč
Cena pozemků činí celkem		10 920,- Kč

C. Rekapitulace

1. cena zjištěná podle platného znaleckého předpisu:

cena objektů:		37 150,- Kč
cena pozemků:	10 920,- Kč	
cena celkem:	48 070,- Kč	

2.

Po zvážení všech faktorů ovlivňujících cenu obvyklou, s přihlédnutím ke všem shora uvedeným skutečnostem, po jejich vyhodnocení za současného trhu s nemovitostmi, podle stavu ke dni 26.2.2007 stanovuji tuto cenu, za níž je nemovitost v dražbě prodejná:

Obvyklá cena:

73 530,- Kč

slovy: sedmdesáttřítisícpětsetřicet Kč

3. cena práv a závad a nájemních práv:

Nejsou mi známa žádná nájemní práva k této nemovitosti.

V Říčanech, 4.3.2007

Pavel Schaller
Ke Koupališti 464
251 01 Říčany

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 18.12.1978 číslo jednací Spr 579/78 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3541-32/07 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/07.