

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2186/2013

O ceně obvyklé podílu 3/4 rodinného domu č.p. 35 s příslušenstvím a s pozemky č.par. 26 a 54 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 21 zahrady v obci Hvožd'any, okres Příbram, kat. území Pozdyně, kraj Středočeský.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Plzeň - sever,

pan JUDr. Jaromír Peške
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

na základě usnesení provedení exekuce Obvodního soudu pro Prahu 4
13 Nc 14579/2002
064 EX- 246/01- 59

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 5.12.2013 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 18.12.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé podílu 3/4 na rodinném domu č.p. 35 s příslušenstvím a s pozemky č.par. 26 a 54 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 21 zahrady v obci Hvožd'any, okres Příbram, kat. území Pozdyně, kraj Středočeský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Pozdyně 35
262 44 Hvožd'any
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Hvožd'any
Katastrální území: Pozdyně
Počet obyvatel: 813

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.12.2013 za přítomnosti soudního znalce a sousedky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 545
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěn při ohledání nemovitosti znalcem - místní šetření
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Petr Pečený, Michelská 1070/14, 140 00 Praha, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
Tomáš Prajka, Tylova 303, 418 01 Bílina, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Vlastníci pozemku: Petr Pečený, Michelská 1070/14, 140 00 Praha, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
Tomáš Prajka, Tylova 303, 418 01 Bílina, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

6. Dokumentace a skutečnost

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.12.2013. Nemovitost byla přístupná informace získané od sousedky, které umožnila prohlídku nemovitosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Hvozdčany - Pozdyně je obcí ležící jižně cca 12km od města Rožmitál pod Třemšínem a cca 11 od obce Kasejovice . V obci je občanská vybavenost obecní úřad a prodejna potravin. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy ČSAD..

Nemovitost je samostatný rodinný dům ležící v původní zástavbě rodinných domů. Přístup je po místní zpevněné komunikaci až na posledních cca 70m po travnaté nezpevněné komunikaci. V obci je pouze rozvod elektřiny.

Nemovitost, která stojí v zástavbě původních rodinných domů byla stavebně dokončena v roce cca 1900 jako rodinný dům s chlévy a samostatně stojící stodolou. V posledních několika letech je bez údržby a oprav a bez užívání opuštěný odpojena elektřina.

Rodinný dům je nepodsklepen s jedním nadzemním podlažím a podkrovím které je stavebně neupraveno - půda.

Rodinný dům je zděná stavba z kombinovaného zdiva se sedlovou střechou dřevěným krovem s krytinou pálená taška, klempířské prvky pozink s nátěrem, okna dřevěná v špaletová , fasáda původní vápenná, stropy trámové povalové, vytápění lokální na tuhá paliva . Zavedena voda z vlastní studny na pozemku, WC venkovní suché.

Dispozice : v přízemí je chodba, pokoj, kuchyně a technická místnost s čerpadlem a bojlerem na ohřev vody.

V podkroví je půda.

Příslušenství: studna, stodola, oplocení s vrátky a vraty a pozemky.

Nemovitost je neobydlena a delší dobu bez investic do údržby a úprav dochází k chátrání. Nutnost velké investice do rekonstrukce a oprav. Do objektu zatéká a poškozuje se tím obvodové zdivo.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	113 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	5 006,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	15,4*5,8	=	89,32 m ²
zastřešení s půdou:	15,4*5,8	=	89,32 m ²

<u>Název podlaží</u>	<u>Zastavěná plocha</u>	<u>Konstrukční výška</u>
přízemí:	89,32 m ²	2,40 m
zastřešení s půdou:	89,32 m ²	2,79 m

Obestavěný prostor

přízemí:	(15,4*5,8)*(2,40)	=	214,37 m ³
zastřešení s půdou:	(15,4*5,8)*(2,79)	=	249,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>463,57 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	89,32 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	178,64 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD - stodola která je v havarijním stavu	I	-0,01
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 113 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,173}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - žádný obchod	I	-0,03
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - negativní změny - špatná dostupnost	II	-0,05
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,173 * 0,810 * 0,900 = \mathbf{0,126}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 5\,006,- \text{ Kč/m}^3 * 0,126 = 630,76 \text{ Kč/m}^3$$
$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 630,76 \text{ Kč/m}^3 * 463,57 \text{ m}^3 = 292\,401,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{292\,401,41 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	3,50 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

hloubka:	3,50 m * 1 950,- Kč/m	+	6 825,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,7310
Plná cena:	=	55 489,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 113 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 113 / 120 = 94,167 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

$$\text{Studna - zjištěná cena} = \mathbf{8\,323,46 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %

Úprava cen: -22 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:
pozemek rodinného domu

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,7310
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,7310	-22,00	101,41
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,7310	-22,00	40,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	26	203,00	101,41	20 586,23
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	54	61,00	101,41	6 186,01
§ 28 odstavec 5	zahrada	21	160,00	40,56	6 489,60
Stavební pozemky - celkem					33 261,84

Pozemky - zjištěná cena = 33 261,84 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

292 401,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

55 489,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem

347 891,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

33 261,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

33 261,80 Kč

Celkem

381 152,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

381 152,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

292 401,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

8 323,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

300 724,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

33 261,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

33 261,80 Kč

Celkem

333 986,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

333 986,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

333 990,- Kč

slovy: Tristatřicettřítisícdevětsetdevadesát Kč

ZÁVĚČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ (TRŽNÍ):

1. Prodej, dům rodinný, 183 m², celková cena: 880 000 Kč

Adresa: Vševely

Budova: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 447 m²

Plocha užitná: 183 m²

Plocha pozemku: 1 122 m²

Topení: Lokální tuhá paliva

Popis: Prodej venkovské chalupy v původním stavu v obci Vševely u Rožmitálu pod Třemšínem. Chalupa leží na pozemku o rozloze 1122 m² a je orientována jihovýchodním směrem. Zastavěná plocha 447 m², užitná plocha 183 m², zahrada 335 m². V tomto domu bývala ve spodní části kovárna, přízemí je dispozičně řešeno jako 3+1 s možností dalších úprav. Půdní prostory nebyly v posledních letech obývány. Na chalupu ze smíšeného zdiva navazuje v horní části velká stodola s dřevěnými vraty. Pokud by budoucí majitel tuto stodolu zboural, nabízí se zajímavé zvětšení zahrady okolo domu. Topení - tuhá paliva, elektrika 220V/380V, pitná voda obecní, odpad je řešen jímkou. Z chalupy je velmi pěkný výhled do okolní krajiny. V obci najdeme převážně nemovitosti rekreačního charakteru - velmi čistá příroda. V okolí se nachází zatopené lomy - koupání, příjemné procházky do Brdských lesů, houbaření, cykloturistika. Veškerou občanskou vybavenost najdete v Březnici (3 km) a v Rožmitále pod Třemšínem (6 km).

2. Prodej, dům rodinný, 86 m², celková cena: 390 000 Kč

Adresa: Pňovice

Budova: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 86 m²

Plocha užitná: 86 m²

Plocha pozemku: 453 m²

Sklep: Ano

Topení: Lokální tuhá paliva

Popis: Prodej vesnického domu v obci Pňovice nedaleko Rožmitálu pod Třemšínem, který je určen k celkové rekonstrukci. Součástí prodeje je i poměrně nová stodola, postavená z tvárnice, v níž je venkovní kuchyňka s kamny na tuhá paliva. Samotný dům má čtyři obytné místnosti a v jeho zadní části je bývalý chlév. Na pozemku je vlastní studna, voda je přivedena pouze k domu, odpad je sveden do jímky. Zahrada u domu není, pouze prostorný dvůr. Obec Pňovice, v níž se dům nachází, je vzdálená 4 km od města Rožmitál pod Třemšínem, kam je velmi dobré autobusové spojení.

3.Prodaný rodinný dům 98 m2, celková cena: 300 000 Kč

Adresa: Hvožd'any

Budova: kámen vepřík

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: okraj obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 98 m2

Plocha užitná: 85 m2

Plocha pozemku: 533 m2

Sklep: Ano

Topení: Lokální tuhá paliva

Popis: Prodej vesnického domu v obci Hvožd'any nedaleko Rožmitálu pod Třemšínem, který je určen k celkové rekonstrukci. Součástí prodeje je i stodola ve špatném technickém stavu, postavená z kamene . Samotný dům má tři obytné místnosti a v jeho zadní části je maštal. Na pozemku je vlastní studna, voda je přivedena do domu, venkovní suché WC. Zahrada u domu je zanedbaná s prostorným dvorem.

ZÁVĚR:

Při porovnání s nabízenými a prodanými rodinnými domy v obci Hvožd'any a okolí bylo přihlédnuto k technickému stavu a nutnosti investice do opravy (kompletní rekonstrukce). Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné přihlédnout k přesycenému trhu s nemovitostmi a menšímu zajmu o nemovitosti v této lokalitě.

Nemovitost byla přístupná a lze určit technický stav který je velmi špatný. Vzhledem ke všem těmto okolnostem lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit na částku.....280 000,- Kč

Cena nákladová (vyhlášková).....333 990,- Kč

Cena obvyklá (tržní)290 000,- Kč

Hodnota podílu 3/4 rodinného domu č.p. 35 s pozemky a příslušenstvím lze stanovit na částku.....210 000,- Kč

**Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice**

Ve Vejprnicích 18.12.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2186/2013 znaleckého deníku.