

ZNALCKÝ POSUDEK

Č. 2 542 – 55/2 013

**O ceně nemovitosti – rodinném domu čp. 71 v Zalužanech,
okres Příbram**

Posudek vyžádal : Exekutorský úřad Svitavy, nám. Míru 53/59,
568 02 Svitavy

Vlastník : Dušek Milan, [REDACTED] 1/2
Dušek Václav, Zalužany 71 1/2

Povinný : Václav Dušek, Zalužany 71

Oprávněný : Home Credit a.s., Moravské náměstí 249/8, Brno
- Město

Účel posudku : Cena nemovitosti ke dni ocenění dle Usnesení k
111 EX 10580/11 – 29 ze dne 10. 5. 2 013

Posudek vypracoval : Ing. Karel Cibulka
znalec z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí
Mariánská 172, 261 01 Příbram VII.

Posudek obsahuje : 9 stran textu a předává se
ve 3 vyhotoveních

V Příbrami 9. 7. 2 013

Ocenění nemovitosti – rodinného domu čp. 71 v Zalužanech, okres Příbram, ke dni ocenění 9. 7. 2 013, k Usnesení k 111 EX 10580/11 – 29 ze dne 10. 5. 2 013.

Podklady pro ocenění:

- Výpis z katastru nemovitostí
- prohlídka a zaměření dne 28. 6. 2 013 za přítomnosti pana Václava Duška a Milana Duška a údaje jimi sdělené
- informace o parcele
- vyhláška č. 450/2 012 Sb.
- Usnesení k 111 EX 10 580/11 – 29
- Fotodokumentace

Ocenění se provede podle vyhlášky č. 3/2 008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2 008 Sb., vyhlášky č. 460/2 009 Sb., vyhl. č. 364/2 010 Sb., vyhl. č. 387/2 011 Sb. a vyhl. č. 450/2 012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1 997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších platných předpisů.

Objekty nemovitosti – situace stručný popis:

Nemovitost se nachází na severním okraji obce, v části Sázka s přístupem po zpevněné komunikaci, na pozemcích svažitéch k jihu k hlavní části obce, východně od komunikace I/4 Praha – Písek, Strakonice.

K nemovitosti patří rodinný dům čp. 71, vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna, stavební pozemky a trvalé porosty.

Stáří nemovitosti je odhadem přes 100 roků, vedlejší stavby 80 – 100 roků, venkovní úpravy cca 40 roků. Dům je se zčásti zanedbanou údržbou.

Projektová dokumentace není k dispozici, pro účely ocenění se použije zaměření nemovitosti na místě.

Nemovitost je napojena na elektřinu, na vodovod ze studny s čerpadlem, kanalizace je svedena do obecní kanalizace, plyn v obci zaveden není.

Rodinný dům má jednu bytovou jednotku, není součástí původní zemědělské usedlosti.

Objekty nemovitosti – popis, ocenění:

§ 26 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek – RD čp. 71

Nález:

Jednopodlažní rodinný dům bez patra a bez podsklepení, bez podkroví, se základy bez řádných izolací, s masivním zdivem tloušťky nad 45 cm. Střecha je sedlová s taškovou krytinou, s klempířskými konstrukcemi, bez bleskosvodu, na přístavbě stáří přes 50 roků na pultové střeše vlnitý eternit. Okna jsou dřevěná zdvojená nebo špaletová, krov je zčásti poškozený a pronesený. Venkovní

omítky jsou vápenné štukové. Klempířské prvky – žlab a svod chybí na západní straně.

V předsíni je teraco dlažba, tl. zdi do 30 cm, dveře hladké do ocelové zárubně, okno dřevěné zdvojené. V koupelně je podlaha keramická dlažba, el. boiler, vana s TUV a s keramickým obkladem, keramický obklad stěn, okno zdvojené. Ve spíži je teraco dlažba, omítky štukové poškozené, dveře hladké. V chodbě je dlažba keramická s kobercem, dveře s ocelovou zárubní, výplň plná nebo s částečným prosklením. V pokoji je podlaha betonová s dřevotřískou a s linem, okno špaletové, bez vytápění, v rohu statická trhлина. V komoře pod schody . podlaha betonová. V pokoji je podlaha betonová s kobercem, tl. zdiva 45 cm, okno dřevěné zdvojené, statická trhлина. V obytné kuchyni je podlaha prkenná s kobercem, kuchyňská linka s TUV, sporák plynový na propan – butan, keramický obklad linky, dřez, bez digestoře, okna dvojité a špaletová, pec kachlová. Schody na půdu dřevěné s podstupnicemi. Přístavek pro darling zděný, s plechovou střechou, dveře svlkové se zateplením, štukové omítky venkovní i vnitřní, podlaha betonová.

Stáří: cca 100 roků – 1 913, údržba zhoršená.

Zastavěná plocha:

$$1.N.P.: 3,6 \times 5 + 6,4 \times 3 + 10,5 \times 6,4 + 2 \times 2 = 18 + 19,20 + 67,20 + 4,00 = 108,40 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$18 \times (3,00 + 4,1):2 + 19,20 \times (2,45 + 3,55):2 + 67,20 \times (3,75 + 6,95):2 + 4 \times 1,5 = 63,90 + 57,60 + 359,52 + 6,00 = 487,42 \text{ m}^3$$

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} \times \text{I}$$

$$\text{I} = \text{It} \times \text{Ip} \times \text{Iv}$$

Zalužany – obec s 351 obyvateli.

$$\text{IPC} = 5\,006,00 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{I} = \text{It} \times \text{Ip} \times \text{Iv}$$

Index trhu – příloha č. 18a tab. č. 1.:

$$\text{It} = 1 + \text{Ti} (1 - 3)$$

$$1/\text{I} \quad -0,10$$

$$2/\text{II.} \quad 0,00$$

$$3/\text{II.} \quad 0,00$$

$$-0,10$$

$$\text{It} = 1 - 0,10 = 0,90$$

Ip - Index polohy – příloha č. 18a tab. 4:

$$\text{Ip} = 1 + \text{Pi} (1-11)$$

$$1/\text{I.} \quad 0,00$$

$$2/\text{I.} \quad -0,01$$

3/II.	0,00
4/II.	0,00
5/I.	-0,03
6/I.	-0,03
7/II.	0,00
8/I	-0,20 (konfliktní skupiny obyvatel v okolí)
9/I.	-0,06
10/III.	0,00
11/II.	0,00
	-0,33

$$I_p = 1 - 0,33 = 0,67$$

Iv – Index konstrukce a vybavení – příloha č. 20a tab. 2:

$$I_v = 1 + V_i (1-12) \times V_{13}$$

0 – typ I., „A“

1/III	0,00
2/I.	-0,08
3/II.	0,00
4/III	0,02
5/III.	0,00
6/I.	-0,08
7/II	-0,05
8/I	0,00
9/I	-0,05
10/II	0,00
11/II	0,00
12/II	-0,05
	-0,29

13/III. - IV 0,75 - stavba ve špatném stavu, (předpoklad provedení menších a zčásti větších stavebních úprav)

$$I_v = (1 - 0,29) \times 0,75 \times 0,60 = 0,3195$$

$$S = 0,6 - E$$

$$I = 0,90 \times 0,67 \times 0,3195 = 0,1926585$$

zaokrouhleno I = 0,193

Cena za 1 m³ obestavěného prostoru:

$$5\,006 \text{ Kč/m}^3 \times 0,193 = 966,16 \text{ Kč/m}^3$$

Cena stavby:

$$487,42 \text{ m}^3 \times 966,16 \text{ Kč/m}^3$$

470 925,71 Kč

Součástí ceny jsou i venkovní úpravy – přípojka vody ze studny, vjezdová vrata celokovová, s plotem kamenným se spárovaným zdivem, plot vnitřní drátěnkou,

klepadlo na koberce kovové, beton monolitický čerpadlo ke studni v domě, přípojka elektro vzdušné vedení, žumpa s přepadem do veřejné kanalizace,

§ 7 – Vedlejší stavba

A/ Chlív a stodůlka

Nález:

Jednopodlažní stavba bez patra a bez podsklepení, se základy bez izolací, s masivním zdivem tl. nad 45 cm ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou s taškovou krytinou z bobrovek, bez klempířských konstrukcí, venkovní omítky vápenné štukové, zčásti poškozené, vnitřní zčásti chybějící, vápenné hrubé, vrata dřevěná svlaková, okna nejsou, strop povalový, podlaha hliněná, elektroinstalace provizorní. V chlívku je cihelná klenba do I nosníků, hliněná podlaha, omítky vápenné.

Stáří: 100 roků

Zastavěná plocha: $5 \times 10,62 = 53,10 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $53,10 \text{ m}^2 \times (3,00 + 4,10):2 = 135,41 \text{ m}^3$

Ocenění:

Příloha č. 8, Typ „A“, $ZC = 1\,250,00 \text{ Kč/m}^3$

$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$

$Ki = 2,093$

$Kp = 1,731$

$K4$ – Příloha č. 15 tab. č. 5 Konstrukce a vybavení

Pol. č. Konstrukce a vybavení Chybějící Podstandardní Nadstandardní

1 – Základy	-	0,062	-
2 - Obvodové stěny	0,050	-	-
6 – Klemp. konstrukce	0,019	-	-
7 – Úpravy povrchů	0,008	-	-
8 – Schodiště	0,038	-	-
10 – Okna	0,01	-	-
11 – Podlahy	0,068	-	-
12 – Elektroinstalace	-	0,049	-
Celkem	0,193	0,111	-

$K4 = 1 - 0,193 - 0,54 \times 0,111 = 0,74706$ dle skutečného provedení a vybavení

$K5 = 0,85$

$ZCU = 1\,250,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,74706 \times 0,85 \times 2,093 \times 1,731 = 2\,875,75 \text{ Kč/m}^3$

Cena stavby:

$135,41 \text{ m}^3 \times 2\,875,75 \text{ Kč/m}^3$ 389 505,30 Kč

Sníž. o opotř. 1,25%, nejvýše však 85% - 331 079,51 Kč

Zbývá 15% **58 425,79 Kč**

B/ Kolnička

Nález:

Jednopodlažní stavba bez patra a bez podsklepení, se základy bez izolací, s částmi konstrukcí zděnými, zčásti s dřevěnou kostrou a opláštěním prkny, se sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek, bez klempířských konstrukcí, bez nátěrů dřeva, bez omítek, dveře svlakové, podlaha hliněná, strop povaly.

Stáří. min. 80 roků, opláštění poškozené, stavba stavebně dožívá, opotřebení se uvažuje maximální.

Zastavěná plocha: $7,10 \times 5,20 = 36,92 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor: $36,92 \times (3,05 + 5,00):2 = 148,603 \text{ m}^3$

Ocenění: Příloha č. 8, typ „C“, $ZC = 1\,055,00 \text{ Kč/m}^3$

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$

$Ki = 2,093$

$Kp = 1,731$

$K4$ – Příloha č. 15 tab. č. 5 Konstrukce a vybavení

Pol. č. Konstrukce a vybavení Chybějící Podstandardní Nadstandardní

1 – Základy	-	0,064	-
2 - Obvodové stěny	-	0,303	-
6 – Klemp. konstrukce	0,018	-	-
7 – Úpravy povrchů	0,049	-	-
8 – Schodiště	0,037	-	-
10 – Okna	0,012	-	-
11 – Podlahy	0,008	-	-
12 – Elektroinstalace	0,048	-	-
Celkem	0,172	0,367	-

$K4 = 1 - 0,172 - 0,54 \times 0,367 = 0,62982$ dle skutečného provedení a vybavení

$K5 = 0,85$

$ZCU = 1\,055,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,62982 \times 0,85 \times 2,093 \times 1,731 = 2\,046,23 \text{ Kč/m}^3$

Cena stavby:

$148,603 \text{ m}^3 \times 2\,046,23 \text{ Kč/m}^3$ 304 075,92 Kč

Sníž. o opotr. 1,5% ročně, nejvýše však 85% - 258 464,53 Kč

Zbývá 15% **45 611,39 Kč**

§ 9 – Studna

Příloha č. 10:

Studna kamenná roubená, bez ručního čerpadla, hloubka 2,5 m, stáří cca 100 roků, zakryt betonová deska.

$K5 = 0,85$

$Ki = 2,313$

$Kp = 1,731$

Ocenění: I. Ceny kopaných studní:

$0 - 4 - 2,5 \text{ m} \times 1\,950,00 \text{ Kč/m} \times 0,85 \times 2,313 \times 1,731$ 16 590,76 Kč

Sníž. o opotr. 1% ročně, nejvýše však 85% - 14 102,15 Kč

Zbývá 15%

2 488,61 Kč

§ 28 – Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků:

Nález:

Pozemek č. 82 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m², pozemek č. 1393/3 zahrada o výměře 433 m², k.ú. a obec Zalužany, okres Příbram, LV č. 418

Vlastník:

Dušek Milan, Zalužany 167

1/2

Dušek Václav, Zalužany 71

1/2

Počet obyvatel obce – 351

ZC = PC = 35,00 Kč/m²

§ 28/1 /k – 35,00 Kč/m²

Cena za 1 m²

Ki = 2,146, Kp = 1,731

Úprava ceny dle přílohy č. 21 tab. 2.:

- pol. č. 2.1. - 5%

- pol. č. 2.2. - 5%

- pol. č. 2.6. - 5%

Celkem srážky -15%, zbývá 85%

ZCU = 35,00 Kč/m² x 2,146 x 1,731 x 0,85 = 110,51 Kč/m²

§ 28/odst. 1/k, 2:

Pozemek č. 82 – 290 m² zastavěná plocha a nádvoří

290 m² x 110,51 Kč/m²

32 047,90 Kč

§ 28 odst. 5 – pozemky tvořící se stavbou a stavebním pozemkem jeden funkční celek

k = 0,4

Pozemek č.1393/3 – 433 m² zahrada

Cena pozemku:

433 m² x 110,51 Kč/m² x 0,4

19 140,33 Kč

Celkem stavební pozemky

51 188,23 Kč

§ 42 – Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem

Plocha pozemku zahrady je 433 m², průmět plochy trvalých porostů je odhadem 128 m².

Cena zahrady za 1 m² – 110,51 Kč/m² x 0,4 = 44,20 Kč/m²

Ocenění se provede podle § 42 odst. 5 – koeficient 0,065

Cena porostů:

128 m² x 0,065 x 44,20 Kč/m²

367,74 Kč

K porostům patří: 1 keř listnatý 10 roků, 1 keř stálezelený 20 roků, 1 vlašský ořešák 60roků, 3 x jabloň ZK 20 roků, 2 x jasan 10 roků, 3 keř listnatý 20 roků, 1 slivoň 30 roků.

REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI:

§ 26a – Rodinný dům 470 925,71 Kč

§ 7 – Vedlejší stavba – A/ Chlívěk a stodůlka 58 425,79 Kč
B/ Kolnička 45 611,39 Kč

§ 9 – Studna 2 488,61 Kč

§ 28 – Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě
stavebních pozemků 51 188,23 Kč

§ 42 – Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin
a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem 367,74 Kč

Celkem 629 007,47 Kč

Zaokrouhleno:(dle § 46) 629 010,00 Kč

Slovy: Šestsetdvacetdevěttisícnuladeset Kč

½ ceny nemovitosti: 314 505,00 Kč

Slovy: Třistačtrnácttisícpětsetpět Kč

Cena obvyklá nemovitosti:

Na základě vlastních zkušeností se stanovením obvyklých (tržních) cen ve vazbě na momentální situaci na trhu s nemovitostmi tohoto druhu stanovuji obvyklou cenu celé nemovitosti ke dni ocenění ve výši:

maximálně 620 000,00 Kč

Slovy: Šestsetdvacettisíc Kč

½ ceny obvyklé: 310 000,00 Kč

Slovy: Třistadesettisíc Kč

Výše této hodnoty byla konzultována s realitní kanceláří AREA Příbram (úvaha 650 000,00 – 700 000,00 Kč).

K nemovitosti je přístup ze zpevněné komunikace s dosahem do středu části obce a k dopravnímu spojení autobusem - pěšky max. 15 minut, (osada Sázky, oddělená loukami od vlastního centra obce), nemovitost je napojena na obecní kanalizaci a vlastní vodovod (studna), elektro je připojeno. V místě není škola, obecní úřad je, služby v Kozárovicích, Chrašticích a v Milíně, v okolí možnosti rekreace (Orlická přehradní nádrž, cyklo a pěší turistika), avšak od kompletních služeb a lékařské pomoci větší vzdálenost, v místě nedostatek pracovních příležitostí. Za prací je nutné dojíždět do vzdálenosti – 20 - 30 km, v místě a okolí je nabídka pracovních příležitostí omezená s možností nižších výdělků.

Nemovitost má zhoršenou údržbu, vytápění je pouze pecí v kuchyni, vybavení koupelny starší, v rodinném domě několik statických trhlin na západní straně, u vedlejších staveb je rovněž zhoršená údržba. Střešní krytina je poškozená, krov nad rodinným domem je pronesený, poškozený. Západní stěna domu se statickými trhlinami není v převážné ploše omítnuta.

Kromě omezení vlastnických práv dle oddílu C výpisu z katastru nemovitosti nejsou známa jiná zástavní práva nebo jiná omezení omezující vlastnické právo povinného.

Zástupce povinné osoby nesdělil, zda na nemovitosti váznou jiná věcná břemena, zástavní práva nebo jiná omezení omezující vlastnické právo povinného, zda někdo nemovitost užívá na základě smlouvy o nájmu nebo podnájmu či na základě jiného titulu, zda na nemovitostech existují práva nezapsaná v katastru ve prospěch nemovitosti.

V Příbrami dne 9. 7. 2 013

Ing. Karel Cibulka
Mariánská 172
261 01 Příbram VII.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11. 3. 1 985 pod č.j. Spr. 559/82 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2 542 - 55/2 013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů za vypracování znaleckého posudku účtuji podle přiložené likvidace, Doklad č. 2 542.