

Václav Kocián – znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
a v oboru stavebnictví, stavební odvětví různá – specializace
stavební konstrukce
Jiránkova 2101, 53002 Pardubice, tel. 606651256, 466634145

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2495–1/19

*o ceně nemovitosti: Rodinného domu č.p. 185
včetně příslušenství a pozemků*

obec: Dublovice

okres: Příbram

katastrální území: Příbram

<i>vlastník:</i>	<i>Csözová Jitka</i>	<i>1/10</i>
	<i>Sochor Martin JUDr.</i>	<i>1/10</i>
	<i>Švec Martin</i>	<i>1/10</i>
	<i>Švec Miroslav</i>	<i>1/10</i>
	<i>Švecová Viktorie</i>	<i>6/10</i>

*objednatel: Institut pro řešení úpadku v.o.s.
Týnská 21
Praha 1*

účel: insolvenční řízení

V Pardubicích dne: 7. ledna 2019

*Posudek obsahuje 14 stran včetně strany titulní
předává se objednateli ve 2 vyhotoveních*

1. N Á L E Z:

Podklady pro ocenění:

- objednávka v.o.s. Institut pro řešení úpadku ze dne 11.12.2018 na ocenění rodinného domu č.p. 185 včetně příslušenství a pozemku v obci Dublovice, k.ú. Dublovice pro účel insolventního řízení
- informace o stavbě a pozemku – nahlížení do KN ze dne 31.12.2018
- výkresová dokumentace ani písemný doklad o stáří nemovitosti nejsou k dispozici
- fotodokumentace
- informace, získané z Obecního úřadu
- údaje o nemovitosti, získané od vlastníka při místním šetření
- prohlídka a zaměření nemovitosti znalcem (bez zpřístupnění interiéru) za přítomnosti zástupce objednatele p. Ing. Šebestyána dne 18.12.2018

Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovitosti znalcem, dle v tento den platného cenového předpisu – vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb. a vyhl. č. 457/2017 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklá cena je stanovena podle §2, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Stručný popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je rodinný dům č. 185 včetně příslušenství a pozemku.

Rodinný dům je situován v obvodu obce Dublovice. – v blízkosti centra.

Dům je přístupný ze zpevněné komunikace.

Je napojený na elektrickou energii z veřejné sítě.

Kanalizace do žumpy, plyn a vodovod není v obci zaveden.

Hlavním objektem je rodinný dům č.p. 185.

K domu přináleží zatravněná zahrada s ovocnými a okrasnými dřevinami, se studnou a žumpou.

Součástí nemovitosti a předmětem ocenění jsou:

- rodinný dům č.p. 185 včetně příslušenství (venkovní úpravy – přípojka elektro, žumpa, plot, plotová vrátka, plotová vrata, zpevněné plochy betonové)
- studna
- pozemek p.č. st. 224, p.č. 138/11
- trvalé porosty

2. POSUDEK:**Pozemky – dle § 4:**podle výpisu z KN:

p.č. st. 7224	výměra	113 m2	zastavěná plocha a nádvoří
p.č. 138/11	výměra	687 m2	zahrada

Ocenění:

ZC – základní cena (dle §3):

b) obce nevyjmenované v příl. č. 2

$$ZCU = ZC * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$$

ZC dle §3 – příl. č. 2, tab. 1: – Středočeský kraj, okr. Příbram =
= 1 056 Kč/m2

úprava základní ceny pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1

tabulka č. 2:

O1 – velikost obce

1001- 2000 obyvatel (1070) – III. = 0,70

O2 – hospodářsko-správní význam obce

ostatní obce – IV. = 0,70

O3 – poloha obce

Sousedí s obcí nad 5000 obyvatel (Sedlčany) – V. = 1,00

O4 – technická infrastruktura obce

elektro, kanalizace – III. = 0,70

O5 – dopravní obslužnost obce

autobusová zastávka – III. = 0,90

O6 – občanská vybavenost obce

omezená (obchod, škola) – IV. = 0,90

Základní cena

$ZC = 1056 \text{ Kč/m}^2 * 0,70 * 0,70 * 1,00 * 0,70 * 0,90 * 0,90$

$ZC = \underline{293 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi – It:
dle příl. č. 3 -tab.1

Pi	název znaku	č.	hodnota Ti
1.	situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi poptávka odpovídá nabídce	II	0,00
2.	vlastnické vztahy pozemek se stavbou	V	0,00
3.	změny v okolí bez vlivu	II	0,00
4.	vliv právních vztahů na prodejnost bez vlivu	II	0,00
5.	ostatní neuvedené		
6.	bez dalších vlivů	II	0,00
6.	povodňové riziko		
7.	zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav	IV	1,00

$IT = P6 * (1 + \text{suma } 1-5 \text{ Pi})$

$IT = 1,00 * (1 + 0,00) = 1,00$

Io (index omezujících vlivů pozemku)

dle příl. č. 3, tab.2

Pi	název znaku	č.	hodnota Ti
	1. geometrický tvar pozemku bez vlivu na využití	II	0,00
	2. svažitost pozemku a expozice do 15%	IV	0,00
	3. ztížené základové podmínky neztížené	III	0,00
	4. ochranná pásma mimo chráněnou oblast	I	0,00
	5. omezené užívání pozemku bez omezení užívání	I	0,00
	6. ostatní neuvedené bez dalších vlivů	II	0,00

$I_o = 1 + \text{suma } 1-6 \text{ Pi}$

$I_o = 1 + (-0,00) = 1,$

Index polohy – Ip:

dle příl. č. 3-tab.3 (pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, obchod)

Pi	Název znaku – popis pásma	č.	hodnota Pi
	1. druh a účel užití stavby rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel	I e	1,01
	2. převažující zástavba v okolí rezidenční zástavba	I	0,03
	3. poloha pozemku v obci navazující na střed obce	II	0,00
	4. možnost napojení pozemku na inženýrské sítě lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
	5. občanská vybavenost v okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
	6. dopravní dostupnost zpevněná komunikace, parkování na pozemku	VII	0,01
	7. osobní hromadná doprava zastávka cca 400 m	II	-0,03
	8. poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti nemožnost komerčního využití stavby	II	0,00
	9. obyvatelstvo bezproblémové okolí	II	0,00

10.nezaměstnanost

průměr v kraji

II

0,00

11.vlivy ostatní neuvedené

bez dalších vlivů

II

0,00

$$I_p = P1 * (1 + \text{suma } P2 - 11)$$

$$I_p = 1,01 * (1 + 0,01) = 1,02$$

I (index cenového porovnání)

$$I = I_T * I_o * I_p$$

$$I = 1,00 * 1,00 * 1,02$$

$$I = 1,02$$

Základní cena upravená:

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZCU = 293 * 1,02$$

$$ZCU = \underline{298,86 \text{ Kč/m}^2}$$

Zjištěná cena:

$$\text{p.č. st. 224} \quad 113 \text{ m}^2 * 298,86 \text{ Kč/m}^2 = 33\,771,18 \text{ Kč}$$

$$\text{p.č. 138/11} \quad 687 \text{ m}^2 * 298,86 \text{ Kč/m}^2 = 205\,316,82 \text{ Kč}$$

$$\text{celkem:} \quad \underline{239\,088,00 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům č.p. 185 (na p.č. st. 224) – dle § 35:Popis:

Samostatně stojící podsklepený přízemní objekt se stavebně upraveným podkrovím dispozičně zahrnuje 2 bytové jednotky:

V suterénu: garáž, prádelnu, kotelnu, uhelnu, sklepy, chodbu

V přízemí: verandu, 3 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, spíž

V podkroví: 3 pokoje, kuchyň, chodbu, koupelnu+WC, terasu nad verandou

Konstrukce zděná v tl. 45 cm na betonových základech částečně s izolací.

Podezdívka kamenná. Střecha sedlová, s osinkocementovou krytinou, žlaby a svody. Schody betonové. Vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady v kuchyni, koupelně, WC. Vnější omítky břizolitové. Okna dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné, podlahy, dřevěné, betonové mazaniny, keramické dlažby.

Vytápění lokální na tuhá paliva. Elektrická energie 230/380V.

Stavba cca z r. 1935. Dům je z podstatné části v původním stavu s drobnými stavebními úpravami a modernizací. Technický stav zhoršený – dům nedostatečně udržovaný.

Základní údaje:

Poloha: ostatní obce
 Stáří: 84 roků
 zastavěná plocha: $9,45 \cdot 10,15 + 7,75 \cdot 1,95 = 111 \text{ m}^2$
 obestavěný prostor: $(9,45 \cdot 10,15) \cdot (6,20 + 3,1 \cdot 2) + (7,75 \cdot 1,90) \cdot 4,00 = 802 \text{ m}^3$

Konstrukce a vybavení domu obsažené v jednotkové ceně jsou uvedeny v příloze č. 11, tab. 6 vyhlášky.

Ocenění:

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \cdot Iv$

ZC – podle příl. č. 24, tab. 1: Středočeský kraj, obce do 2000 obyvatel =
 = 1 931 Kč/m³ OP

Index konstrukce a vybavení – Iv:
 dle příl.č. 24-tab.2

Název znaku – popis	č.	hodnota Vi
0. typ stavby podsklepený, se šikmou střechou	III	C
1. druh stavby samostatný RD	III	0,00
2. provedení obvodových stěn cihelne zdivo	III	0,00
3. tloušťka obvodových stěn 45 cm	II	0,00
4. podlažnost $333/111 = 1,14$	III	0,02
5. napojení na síť elektro	II	-0,05
6. způsob vytápění ústřední na pevná paliva	III	0,00
7. základní příslušenství v RD 2x standardní provedení	IV	0,05
8. ostatní vybavení v RD bez dalšího vybavení	I	0,00

9. venkovní úpravy standardního rozsahu	III	0,00
10.vedlejší stavby tvořící příslušenství RD bez vedlejších staveb	II	0,00
11.pozemky ve funkčním celku se stavbou 800 m ²	II	0,00
12.kriterium jinde neuvedené bez vlivu na cenu	III	0,00
13.stavebně technický stav zanedbaná údržba	III	0,85
koef. s = $1 - 0,005 \cdot y = 1 - 0,005 \cdot 84 = 0,58 - \text{max. } 0,60$		

$$I_v = (1 + \text{suma } 1-12 V_i) \cdot V_{13} \cdot \text{koef. s} = 1 + (+0,02) \cdot 0,85 \cdot 0,60 = 0,52$$

Základní cena upravená:

$$ZCU = ZC \cdot I_v$$

$$ZCU = 1\,931 \cdot 0,52$$

$$ZCU = \underline{1\,004,12 \text{ Kč/m}^3}$$

Cena stavby – dle § 34:

$$CSp = OP \cdot ZCU \cdot I_t \cdot I_p$$

I_t – index trhu (dle §4, odst. 1 a příl. 3, tab. 1)
shodný s pozemkem = 1,00

I_p - index polohy
shodný s pozemkem = 1,02

Cena stavby porovnávacím způsobem:

$$CSp = OP \cdot ZCU \cdot I_t \cdot I_p$$

$$CBp = 802 \text{ m}^3 \cdot 1\,004,12 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,00 \cdot 1,02$$

$$CBp = \underline{821\,410,00 \text{ Kč}}$$

Studna (na p.č. 138/11) – dle § 19:

Popis:

Vrtaná do hloubky 28 m s elektrickým čerpadlem.

Stáří 60 roků. Technický stav odpovídá stáří.

Ocenění:

podle příl. č. 16 – tab. č. 2:

$$28 \text{ m} * 1\,640 \text{ Kč/m} + 12\,840 = 58\,760,00 \text{ Kč}$$

K5 – koef. polohový (př.20,tab.1):

pol. 5 – ostatní obce nad 1 001 obyvatel = 0,90

Ki – koef. změny cen (př.41):

kód SKP 46.25.22.2 = 2,382

$$ZCU = ZC * K5 * Ki$$

$$ZCU = 58\,760,00 * 0,90 * 2,382$$

$$ZCU = 73\,085,70 \text{ Kč}$$

Opotřebení:

(lineární metodou dle §30 a př.21)

roční opotřebení $100/100 = 1\%$

opotřebení max. 85%

$$73\,085,70 * 0,85 = 62\,122,80$$

Zjištěná cena:

$$ZJC = ZCU - \text{opotřebení}$$

$$ZJC = 73\,085,70 - 62\,122,80$$

$$ZJC = \underline{10\,962,00 \text{ Kč}}$$

Cena stavby nákladovým způsobem (§ 10):

$$CS = CSN * pp$$

$$pp = It * Ip$$

Index trhu (podle § 4, odst. 1) – It:

dle příl. č. 3-tab.1

použije se IT pro hlavní stavbu (RD) a pozemek = 1,00

Index polohy (podle § 4, odst.1) – Ip:

Použije se Ip pro hlavní stavbu a pozemek = 1,02

Cena stavby:

$$CS = 10\,962,00 * 1,00 * 1,02$$

$$CS = \underline{11\,181,00 \text{ Kč}}$$

Trvalé porosty - dle § 47:

okrasné a ovocné dřeviny:

dle odst. 4 se ocení podílem ve výši koef. 0,065 z ceny pozemku, jehož je součástí

výměra pozemku – pokryvná plocha porostu 45 m²

cena porostu: $45 * 298,86 = 13\,448,70$

* koef. 0,065 = 874,17 Kč

Zjištěná cena:

874,00 Kč

Obvyklá cena:

Dle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku 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.

Zjištěná cena, stanovená na základě oceňovací vyhlášky, k jejíž konstrukci je použit porovnávací způsob ocenění, kde základní ceny jsou ročně Ministerstvem financí aktualizovány na základě údajů o uskutečněných prodeji, je v mnohých případech prakticky totožná nebo blízká s cenou obvyklou.

Odlišuje se kladně u nemovitostí dobře prodejných na trhu v žádaných lokalitách – záporně u nemovitostí obtížně prodejných.

Oceňovaná nemovitost je situovaná v místě, kde cena je značně ovlivněná její polohou a technickým stavem.

Rodinný dům se nachází v lokalitě obytné zástavby, v blízkosti centra obce, v bezprostřední blízkosti silnice.

Nemovitosti v lokalitách severních Čech se cenově pohybují v nižší hladině k průměru v ČR.

Oceňovaná nemovitost bude při prodeji posuzována svými klady a zápory.

Kladně ovlivňuje cenu:

- poloha blízká centru obce
- dvougenerační dům

Záporně ovlivňuje cenu:

- zhoršený technický stav domu – nutná značná investice do rekonstrukce
- lokalizace v malé obci, v oblasti s menší poptávkou
- nedostatečná občanská vybavenost obce
- podílové spoluvlastnictví

Pro použití porovnávací metody, která má nejvyšší vypovídací schopnost jsou k dispozici omezené údaje o prodejích srovnatelných nemovitostí (velikostí, stářím, konstrukcí) v této a blízké lokalitě:

RD Čenkov	1 470 000 Kč
RD Podlesí	1 600 000 Kč
RD Příbram - okraj	1 652 000 Kč

Obvyklou cenu tudíž nelze určit pouhým statistickým vyhodnocením (nedostatečný počet srovnatelných nemovitostí) realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny.

Z vlastní cenové databáze (porovnání zjištěných cen s cenami tržními – obvyklými) mohu dovodit, že obvyklé ceny rodinných domů v obdobných lokalitách se pohybují v relacích koef. cca 0,9-1,5 k ceně zjištěné.

Vzhledem k charakteru a situování oceňované nemovitosti s přihlédnutím k údajům z vlastní databáze, databázím spolupracujících znalců, údajům z realitních periodik a realitních kanceláří v regionu odhaduji cenu oceňované nemovitosti RD č.p. 185 v obci Dublovice včetně příslušenství ve výši

1 500 000 Kč

REKAPITULACE

§ 13	Rodinný dům č.p. 185	821 410,00 Kč
§ 19	Studna	11 181,00 Kč
§ 4	Pozemky	239 088,00 Kč
§ 47	Trvalé porosty	874,00 Kč
nemovitost celkem:		<u>1 072 55300 Kč</u>

Zjištěná cena (zaokrouhleno)

1 072 550,00 Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesátdvatisícpětsetpadesát korun českých

Obvyklá cena:

1 500 000,00 Kč

slovy: Jedenmiliónpětsettisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.9.1994 č.j. Spr. 2034/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a č.j. Spr. 3923/99 ze dne 6.12.1999 pro obor stavebnictví – stavební odvětví různá – specializace stavební konstrukce.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2495-1/19 znaleckého deníku.

V Pardubicích 7.1.2019

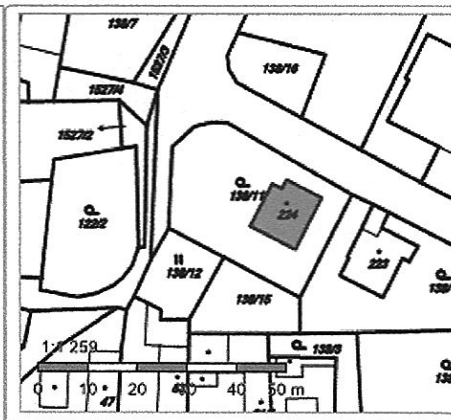
Podpis znalce:



Václav Kocian

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 224 /
Obec:	Dublovice [540218] /
Katastrální území:	Dublovice [633577]
Číslo LV:	191
Výměra [m ²]:	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dublovice [335701] / ; č. p. 185; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 224
Stavební objekt:	č. p. 185 /
Adresní místa:	č. p. 185 /

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Csözová Jitka, č. p. 185, 26251 Dublovice	1/10
Sochor Martin JUDr., Heřmanova 408/12, Holešovice, 17000 Praha 7	1/10
Švec Martin, č. p. 33, 26251 Dublovice	1/10
Švec Miloslav, č. p. 185, 26251 Dublovice	1/10
Švecová Viktorie, č. p. 185, 26251 Dublovice	6/10

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Csözová Jitka
Nařízení exekuce - Švec Martin
Nařízení exekuce - Švecová Viktorie
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)
Zahájení exekuce - Švec Martin

Typ
Zahájení exekuce - Švecová Viktorie
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.12.2018 12:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

1. Úvod

2. Popis stavby

3. Účel stavby

4. Závěr

5. Přílohy

