

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6.016-112/2010

o ceně nemovitosti rodinného domku č.p. 5 na pozemku p. č. 67 s příslušenstvím a pozemkem p. č. 67 v katastrálním území a obci Zálezlice, místní čás Kozárovice, kraj Středočeský, skupina katastrálních území Mělník

Objednatel posudku:

JUDr. Pavel Čížkovský
advokát a insolvenční správce
Václavské náměstí 18
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 27.4.2010 posudek vypracoval:

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

✓ Hradištku 27.5.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domku č.p. 5 na pozemku p. č. 67 s příslušenstvím a pozemkem v k. ú. Zálezlice pro veřejnou dražbu nemovitostí

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný domek
Adresa nemovitosti: Kozárovice 5
277 45 Zálezlice
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Zálezlice
Katastrální území: Zálezlice
Počet obyvatel: 375

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

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 nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.4.2010 za přítomnosti dražebníka Ing. Pavla Hančara a provozovatele pohostinství paní Švecové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV č. 41 pro k. ú. Zálezlice
- kopie mapy katastrální v měř. 1 : 1000
- znalecký posudek č. 6470/082/09 znalce Ing. Jiřího Fejřara ze dne 14.5.2009 vypracovaný pro pozůstalostní řízení po Františku Švecovi
- zástavní smlouva k nemovitostem r.č. 014003610058 ze dne 24.1.2003
- skutečnosti zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 41 pro k. ú. Zálezlice je rodinný domek č.p. 5 s příslušenstvím a pozemkem ve vlastnictví

SJM Švec František a Švecová Zdenka

Podle údaje ve znaleckém posudku č. 6470/082/09 vlastník Švec František zemřel dne 3.1.2009, pozůstalostní řízení vedené pod č. j. 50D 76/09, Nd 29/09 není dosud ukončeno.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o volně stojící, přízemní objekt situovaný při okraji souvislé zástavby místní části Kozárovice na rovinném pozemku. Dům je bez podsklepení, s volným půdním prostorem, s obytnou částí a provozovnou pohostinství. Příslušenství domu tvoří vedlejší stavby a to přístřešek, sklad nářadí a venkovní úpravy (přípojka kanalizace, přípojka vody, přípojka plynu, zpevněné plochy z betonu a z dlaždic, oplocení s vraty a vrátky, bazén venkovní nezakrytý, udírna zděná). Na pozemku je rovněž dům č.p. 46, dosud v katastru nemovitostí nezapsaný, zaměřený geometrickým plánem č. 166-412/2003. Vlastnictví tohoto domu, případně jeho příslušenství, nebylo doloženo.

7. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný domek č.p. 5

b) Vedlejší stavby

b₁) Přístřešek

b₂) Sklad

c) Pozemky

c₁) Pozemek p. č. 67

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný domek č.p. 5 - § 26a

Základy jsou kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti, stěny zděné o tl. 45 cm, strop dřevěný omítaný na rákos, střecha valbová s krytinou pálenou, klempířské prvky střechy z pozinkovaného plechu, okna dvojitá plastová, dveře dřevěné hladké, rozvod vody teplé i studené, ohřev vody kombinovaným, plynovým kotlem ústředního topení, dlažby a obklady keramické, el. instalace motorová.

Dispozici obytné části tvoří předsíň, chodba, komora, spíž, koupelna s mísou WC, kuchyně a dva pokoje. Provozní část hostince tvoří hostinská místnost, kuchyně, WC muži a WC ženy.

Podle údajů v posudku Ing. Jiřího Fejfara byl dům postaven v roce 1907, během užívání stavby byly provedeny některé stavební úpravy a modernizace (koupelna cca 20 let, ústřední vytápění 15 let, obměna oken 8 let, zřízení sociálního zázemí pro provozní část 2 roky, obměněna střešní krytiny 1 rok. Technický stav uspokojivý, část prvků krátkodobé životnosti vyžaduje obměnu, morální opotřebení obytné části je vyšší.

Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

Vzhledem k tomu, že v domě převažuje plocha obytná nad plochou provozní, jedná se podle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obytnou budovu, která je současně domem rodinným neboť má jen jedno nadzemní podlaží a obsahuje jen jeden byt.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	103 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	4 480,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$\text{přízemí:} \quad 21,9 \cdot 10,0 - 8,0 \cdot 3,0 + 6,8 \cdot 3,65 = 219,82 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	219,82 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

$$\begin{aligned} \text{přízemí:} & \quad (21,9 \cdot 10,0 - 8,0 \cdot 3) \cdot 4,05 + 3,65 \cdot 6,8 \cdot (2,7 + 4,05) / 2 = 873,52 \text{ m}^3 \\ \text{zastřešení:} & \quad 7,0 \cdot 7,0 \cdot 2,65 / 3 \cdot 2 + 7,9 \cdot 7 \cdot 2,65 / 2 + 6,9 \cdot 3,0 \cdot 2,65 / 2 \cdot 2 = 214,69 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = 1\,088,21 \text{ m}^3$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 219,82 \text{ m}^2$
 Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 219,82 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,00$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota I	III	0,02
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 103 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,566}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
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 - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,566 * 0,930 * 0,900 = 0,474$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I = 4\,480,- \text{ Kč/m}^3 * 0,474 = 2\,123,52 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 2\,123,52 \text{ Kč/m}^3 * 1\,088,21 \text{ m}^3 = 2\,310\,835,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný domek č.p. 5 - zjištěná cena} = \underline{\underline{2\,310\,835,70 \text{ Kč}}}$$

b) Vedlejší stavby

b₁) Přístřešek - § 7

Umístěn při východní hranici pozemku, konstrukce celodřevěná, polootevřená, střecha pultová, krytina tašková, ke stavbě bylo použito staršího materiálu. Stáří nezjištěno, opotřebení je stanoveno odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

$$\begin{aligned} \text{celkem:} & \quad 2,7 * 9,6 * (2,2 + 3,1) / 2 & = & \quad 68,69 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \quad 68,69 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

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	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	P	31,90	50,00	0,46	7,34
	C	31,90	50,00	0,00	0,00

3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,60	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					41,24
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,4124

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,4124
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6190
Základní cena upravená	=	1 167,61 Kč/m ³
Plná cena: 68,69 m ³ * 1 167,61 Kč/m ³	=	80 203,13 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 40,000 %	-	32 081,25 Kč
Přístřešek - zjištěná cena	=	48 121,88 Kč

b₂) Sklad - § 7

Přiléhá k rodinnému domku, základy betonové. stěny zděné o tl. 15-45 cm, bez stropu, střecha pultová s krytinou taškovou, podlaha betonová, stáří přes 100 let, technický stav zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

celkem: 5,6*3,15*(2,9+1,2/2)	=	61,74 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	61,74 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	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80

3. Stropy	C	19,80	100,00	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50,00	1,00	3,05
	C	6,10	50,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 68,55

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,6855

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6855
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6190
Základní cena upravená	=	2 501,06 Kč/m ³
Plná cena: 61,74 m ³ * 2 501,06 Kč/m ³	=	154 415,44 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 85,000 %	-	131 253,12 Kč
Sklad - zjištěná cena	=	23 162,32 Kč

c) Pozemky

c₁) Pozemek p. č. 67 - § 27 - § 32

Jedná se o rozlehlejší pozemek nepravidelného tvaru zastavěný domem č.p. 5, domem č. p. 46 vedlejšími stavbami a tvořící dvůr, část je užívána jako zahrada. V místě jsou veřejné inženýrské sítě elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Podle vodohospodářského plánu je pozemek v zátopovém území obce.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. pl.	67	1 871,00	35,00	65 485,-
Součet				65 485,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.9.5 omezení užívání pozemku - zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem			-10 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			0 %	0,-
Mezisoučet				65 485,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,6190
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				230 381,93
Pozemek p. č. 67 - zjištěná cena				= 230 381,93 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rodinný domek č.p. 5	=	2 310 835,70 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Přístřešek	=	48 121,88 Kč
b ₂) Sklad	=	23 162,32 Kč
c) Pozemek p. č. 67	=	230 381,93 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 2 612 501,83 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 2 612 500,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetdvanáctisícipětset Kč

V ocenění není zahrnut bazén venkovní nezakrytý, k jehož oprávněnosti nebyly doloženy doklady, podle tvrzení paní Švecové byl postaven jako příslušenství domu č.p. 46 jeho stavebníky. Ceny ostatních venkovních úprav jsou ve smyslu ustanovení odst. 5 § 26a vyhlášky č. 460/2009 Sb. součástí ocenění rodinného domku.

V Hradištku, 27.5.2010

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

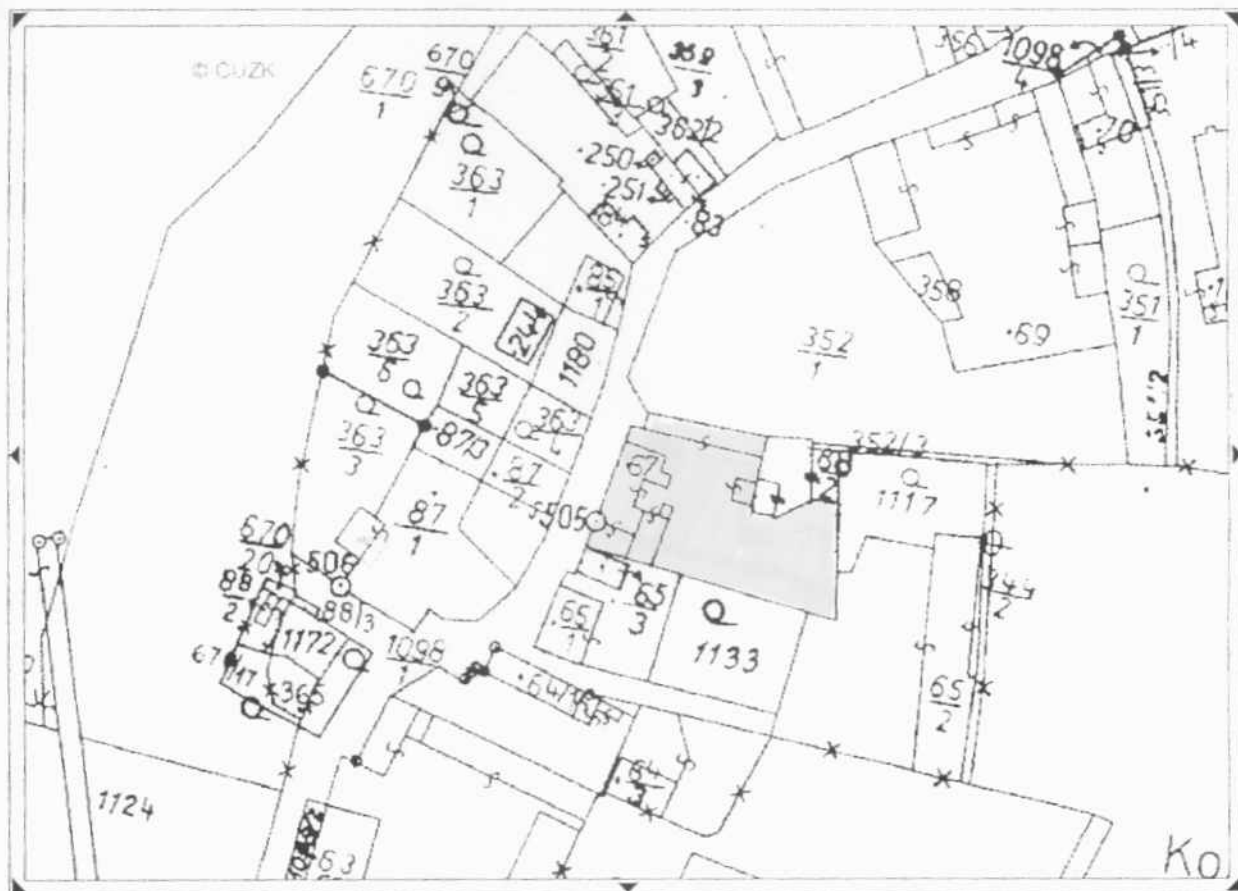


D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6.016-112/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6.016-112/2010.



1:1000

Číslo parcely

Symbol



Ing. Antonín BRANNÝ
znalec z oboru
ekonomika
ceny a odhady nemovitostí

Ing. Antonín BRANNÝ
znalec z oboru
ekonomika
ceny a odhady nemovitostí