

Znalecký posudek č. 6319/160

Odhad odvyklé ceny nemovitosti

Ideálního podílu 1/2 : pozemku č.p. st.49 jehož součástí je rodinný dům č.p. 40 Sedlec s příslušenstvím , pozemku 159/10 s příslušenstvím obec Žebrák , katastrální území Sedlec u Žebráku okres Beroun.

Objednatel posudku:

Ing.Eva Procházková, sídlo správce 669 02
Znojmo,nám.Svobody 1548/5 IČ 48919268,
insolvenční správce dlužníka Aleš Kučera ,věc
Krajský soud v Praze č.j. KSPH 61 INS 12678/2014

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovitosti porovnáním dle cen realizovaných prodejů v okolí v poslední době dle §3 Zákona o oceňování 151/1997 Sb.

Podle stavu ke dni 15.11.2015 posudek vypracoval:

Jiří Huml
Farčina 429
267 51 Zdice

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Zdicích, 15.11.2015



A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný domek s příslušenstvím a pozemky
267 53 Sedlec čp.40

Region: Středočeský

Okres: Beroun

Katastrální území: Sedlec u Žebráku

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.11.2015 za přítomnosti objednavatelky.

3. Podklady pro vypracování posudku:

Výpisy z listu vlastnictví

Informace získané a zjištěné na místě samém osobně zpracovatelem.

4. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle L.V.

5. Dokumentace a skutečnost:

Dokumentace nedochovala .

6. Celkový popis nemovitosti:

Rodinný domek nachází se v okraji obce ve svažitém terénu.

Zděný samostatně stojící domek přízemní ,podsklepený se střechou sedlovou s obytným podkrovím původního stáří z roku 1927 neudržovaný s podprůměrným vybavením.

Obsahuje v přízemí spíž, chodbu, verandu, kuchyň, 2 pokoje, koupelnu s WC , schody do podkroví . V suterénu nachází se chodba, sklad, prádelna, sklepy, chlévek, schody do přízemí venkovní. V podkroví je pokoj.

Příslušenství domku tvoří studna, garáž. K nemovitosti náleží pozemek zastavěná plocha čp. st.49 a zahrada č.p.159/10 s trvalými porosty ovocnými i okrasnými a venovnými úpravami. Domek je napojen na elektro, vodu, kanalizace napojena do jímky. Podlahy prkna, dlažba keramická dlažba, koberce, okna dřevěná špaletová, krytina tašková, omítky štukové, podezdívka kamenná spárovaná, fasáda hrubá, dveře náplňové dřevěné , topení lokální na uhlí.

Obestavěný prostor nemovitosti:

$9,08\text{m} * 10,08\text{m} * 8,50\text{m} + 9,90\text{m} * 1,45\text{m} * 5,80\text{m} = 862\text{m}^3 \text{ } 1/2 = 431\text{m}^3$

7. Obsah posudku:

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný domek -1/2
Druh nemovitosti: Rodinné domy
Konstrukce: zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 2
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ano
Pozemky celkem: 917 m²
Zastavěná plocha hlavního objektu: 354 m²
Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,59
Výtah: ne
Přípojky: elektro ,vodovod
Technický stav objektu: velmi špatný
Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy, trvalé porosty, garáž, studna
Garáž: mimo objekt
Stáří objektu: 88 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	431,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,020
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,020
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,990
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,960
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,940
6. Školství	0,94	1,06	0,940

7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,960
11. Životní prostředí	0,94	1,06	0,950
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,960
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	0,960
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,990
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,980
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,010
19. Územní plán	0,94	1,06	1,000
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,970
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,990
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	0,990
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	0,980
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,010
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,880
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,870
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,010
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,970
Výsledný koeficient:			0,453

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1 Název: Dům rodinný			
Adresa: 268 01 Felbabka			
Popis:			
Druh nemovitosti: Rodinné domy		Poloha: samostatně stojící	
Stáří objektu: 70 roků		Stav objektu: špatný	
Počet nadz. podlaží 1		Počet podzemních podlaží: 1	
Výměra pozemku: 879 m ²		Zastavěná plocha: 178 m ²	
Garáž: mimo objekt		Výtah: ne	Podkroví: ne
Svislé konstrukce: zděné			
Přípojky: elektro			
Příslušenství: kolna , sklad			
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny: sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena: 2 480 000,- Kč		Koef. úpravy ceny: 1,08	Cena po úpravě: 2 678 400,- Kč
Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	804,00 m ³	3 331,34 Kč/m ³	3 923,84 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	0,99
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	0,98	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,01
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,01	19. Územní plán	1,01	20. Inženýrské sítě	1,01
21. Typ stavby	0,99	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	0,99	25. Další možnosti ohrožení	0,99	26. Příslušenství nemovitosti	0,98
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,98	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,99	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,849

Objekt č.: 2 Název: Domek

Adresa: 268 01 Podluhy

Popis:

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: řadový krajový

Stáří objektu: 78 roků

Stav objektu: dobrý

Počet nadz. podlaží 2

Počet podzemních podlaží: 1

Výměra pozemku: 725 m²

Zastavěná plocha: 131 m²

Garáž: není

Výtah: ne

Podkroví: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: voda , elektrp

Příslušenství: venkovní úpravy, trvalé porosty

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny: sdělení realitní kanceláře

Požadovaná cena: 2 600 000,- Kč

Koef. úpravy ceny: 1,07

Cena po úpravě: 2 782 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	918,00 m ³	3 030,50 Kč/m ³	3 718,41 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	0,97	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,03
4. Přírodní okolí	0,98	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,97
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	0,97	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	0,99	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			0,99
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,01	19. Územní plán	0,99	20. Inženýrské sítě	1,01
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,99	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,99	26. Příslušenství nemovitosti	1,01
27. Možnost dalšího rozšíření	1,01	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,01
30. Pozemky k objektu celkem	1,01	31. Názor odhadce	1,02	Součin dílčích koeficientů - Is	0,815

Objekt č.: 3 Název: Rodinný dům

Adresa: 267 51 Stašov

Popis:

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: 51 roků

Stav objektu: dobrý

Počet nadz. podlaží 1

Počet podzemních podlaží: 1

Výměra pozemku: 587 m²

Zastavěná plocha: 178 m²

Garáž: není

Výtah: ne

Podkroví: ano

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: elektro, plyn, vodovod

Příslušenství: venkovní úpravy, trvalé porosty, studna

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny: sdělení realitní kanceláře

Požadovaná cena: 3 050 000,- Kč Koef. úpravy ceny: 0,98 Cena po úpravě: 2 989 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	803,00 m ³	3 722,29 Kč/m ³	4 068,08 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	0,97	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	1,08
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,98
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	0,98	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			0,98
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	0,99	17. Parkovací možnosti	0,96
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,01	20. Inženýrské sítě	0,99
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	0,915

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Dům rodinný	3 923,84				
2. Domek	3 718,41				
3. Rodinný dům	4 068,08				
SJC – minimum	3 718,41				
SJC – průměr	3 903,00				
SJC – maximum	4 068,08				
Index oceňovaného objektu	0,453	0,453	0,453	0,453	0,453
JCO – minimum	1 684,00				
JCO – průměr	1 768,00				
JCO – maximum	1 843,00				
Výměry oceňované stavby	431,00				
CO – minimum	725804				
CO – průměr	762008				
CO – maximum	794333				

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 725 804,- Kč

Průměrná: 762 008,- Kč

Maximální: 794 333,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 762008 - [0,15 * (794333 - 725804)] = 751 728,65 \text{ Kč}$$

Rodinný domek -1/2 - výsledná cena

=

751 728,65 Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem:

751 730,- Kč

Obvyklá cena:

750 000,- Kč

slovy: sedmsetpadesáttisíc Kč

Ve Zdicích, 15.11.2015

Jiří Huml
Farčina 429
267 51 Zdice



D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.8.1987, č. j.854/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro obor nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6319/160 znaleckého deníku.

STAVITEL
JIRÍ HUML
ZNALEC PRO OCENOVÁNÍ STAVEB A POZEMKŮ
CERTIFIKÁT CZ 20021805/0551
dle EN 45013
267 51 ZDICE 429 - FARČINA
IČO: 12244724 TEL. 311 085 86.