

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1371-55/13

o obvyklé ceně **spoluvlastnického podílu ve výši 1/2** na nemovitostech - budově čp. 1 na parcele č. St. 9/1 a pozemku parc.č. St. 9/1, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Suchdol, k.ú. Suchdol, okres Příbram, zapsané na LV č. 184, a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



Objednatel znaleckého posudku:

149 EX 4031/11

Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 3.10.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz,
jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 17.10.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitostech - budově čp. 1 na parcele č. St. 9/1 a pozemku parc.č. St. 9/1, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Suchodol, k.ú. Suchodol, okres Příbram, zapsané na LV č. 184, a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bývalý zájezdni hostinec s bytem, čp. 1

Adresa předmětu ocenění: Suchodol 1
261 01 Suchodol

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Suchodol

Katastrální území: Suchodol

Počet obyvatel: 338

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 3.10.2013 za přítomnosti pana Velíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitosti k datu 7.10.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- informace a údaje sdělené panem Velíkem
- informace a údaje sdělené MÚ Příbram
- informace a údaje sdělené OÚ Suchodol
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 3.10.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku: Milan Velík, čp. 1, 261 01 Suchodol, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Miroslava Velíková, čp. 1, 261 01 Suchodol, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová a dokladová dokumentace a její existence nebyla zjištěna ani na Obecním úřadu Suchodol ani na Městském úřadu Příbram (archiv stavebního úřadu). Posudek je proto zpracován podle dostupných podkladů a podle ohledání na místě.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost sestává z budovy bývalého tradičního zájezdního hostince a pozemku. Objekt je z menší části podsklepený, má přízemí a nevyužitou půdu v sedlové střeše. V současnosti se v přízemí přibližně v jedné polovině objektu nachází byt po částečné rekonstrukci a v druhé polovině objektu je restaurační sál bez vybavení a bez příslušenství, ve špatném stavu, nevyužívaný. Dále jsou zde přístavky směrem do dvora, provozně napojené na původní objekt.

Budova je situována v centru obce, na návsi, poblíž obchodu a autobusové zastávky.

Obec Suchodol je umístěna mezi Příbramí a Dobříší, je vybavena elektřinou, kanalizací a plynovodem. Vodovod v obci není, nutné jsou studny. Má 338 obyvatel a k dispozici je obchod, hospoda, obecní úřad, školka, škola, kostel. V současnosti probíhá výstavba nových rodinných domů na okraji obce.

Oceňovaný objekt je napojen na elektřinu a kanalizaci a v těsné blízkosti je možnost napojení na plynovod. Voda je odebírána z vlastní studny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1a) Budova čp. 1
- 1b) Studna

2. Ocenění pozemků

- 2a) Pozemek

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Výpočet podle platné vyhlášky orientačně

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

1a) Budova čp. 1

Popis

Situace:

Budova obdélníkového tvaru, ze smíšeného zdiva, postavená nejméně asi před 200 roky, jako zájezdní hostinec. Pravděpodobně za první republiky došlo k přestavbě, z níž zbyla okna a parkety v sále. Po 2. světové válce došlo k zestátnění, ale budova byla stále provozována jako hostinec. Asi před 40 roky byly postaveny přístavby do dvorku, s využitím jako společné WC a sklady. Po restitučním řízení začátkem devadesátých let byla severovýchodní část objektu zrekonstruována na byt a přistavěna malá veranda. Společné WC v původní přístavbě bylo zrušeno. Z hostince zůstal jen nevyužitý sál se sklady a sklepy.

Stav k datu ocenění (dispoziční řešení):

Část s bytem:

Byt o velikosti 3+1 s velkými místnostmi, koupelna (vana, sprcha, umyvadlo), WC s umývatkem, prádelna, chodba. Vytápí se krbem s rozvody a možno i přímotopy (příkon 32 A). Plastová okna.

Část s restaurací:

Sál, chodba, sklad, garáž (sklad).

Obě části jsou propojeny dveřmi. Plochy náležející k restauračnímu sálu mírně převažují.

Stavebně technický stav interierů:

Vnitřní část bytu je po rekonstrukci asi před 20 roky, včetně nového stropu, a jeho údržba je mírně zhoršená.

Restaurační část je neudržovaná, jeden stropní trám je podepřený pravděpodobně kvůli vyššímu průhybu, ve stropě je díra jako jediný přístup na půdu po žebříku, sál je užíván občas jen jako dílnička nebo sklad, okna stará, vrata starší dřevěná, vytápění žádné, příslušenství (WC) žádné. Dle sdělení pana Velíka je již připravený nový trám na výměnu a potom bude pravděpodobně stropní konstrukce po nosné stránce v pořádku. Přesto lze doporučit detailní prohlídku stropu statikem.

Sklepy jsou jen v části budovy, mají klenbové stropy, poměrně nízká výška místností. Půdní prostor je nevyužitý, chybí schody a také pravděpodobně nízká nosnost stropu nad restauračním sálem.

Stavebně technický stav exteriérů:

Špatný, nutná rekonstrukce celého vnějšího pláště (střecha, omítky, klempířina, okna v sále). Budova nemá vodotěsnou izolaci, ale dle sdělení pana Velíka je objekt v průběhu roku suchý. Dokumentace ani zaměření neexistuje, rozměry jsou proto orientační, podle dostupných podkladů (katastrální mapa, ortofotomapa, ohledání na místě).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: Zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	9,00*11,00	=	99,00
1.NP	(26,00*11,00)+26,00*3,00	=	364,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	99,00 m ²	2,00 m	198,00
1.NP	364,00 m ²	3,10 m	1 128,40
Součet	463,00 m²		1 326,40

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 326,40 / 463,00 = 2,86 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 463,00 / 2 = 231,50 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	(9,00*11,00)*(2,10)	=	207,90 m ³
1.NP	((26*11)-99)*3,30+99*3,10+26,00*3,00*2,50	=	1 119,00 m ³
Zastřešení	26,00*11,00*3,30/2+26,00*3,00*0,70/2	=	499,20 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	207,90 m ³
1.NP	NP	1 119,00 m ³
Zastřešení	Z	499,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 826,10 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné kámen a cihly	S	100
3. Stropy	rovný dřevěný převažuje	S	100
4. Krov, střecha	sedlová a pultová dřevěná	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	50
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, kuchyně	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	běžné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná a plastová	S	100
14. Povrchy podlah	parkety, plovoucí, dlažby	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	50
15. Vytápění	chybí	C	50
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá	S	50
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	50
19. Vnitřní kanalizace	ze všech míst	S	50
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	50
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	50
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	50
22. Vybavení kuchyní	sporák a linka	S	50
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	50
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, sprcha, WC, umyvadla	S	50
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	50
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	krb v bytě	S	20
25. Ostatní	chybí	C	80
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	50	0,00	0,00

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	50	1,00	2,40
15. Vytápění	C	4,80	50	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50	1,00	1,60
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	50	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	50	1,00	1,55
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	50	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	50	1,00	1,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	50	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	50	1,00	0,95
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	50	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50	1,00	2,10
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	50	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	20	1,00	0,88
25. Ostatní	C	4,40	80	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7859

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9485
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0343
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7859
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1410
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 591,60
Plná cena: 1 826,10 m ³ * 2 591,60 Kč/m ³	=	4 732 520,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 250 = 80,000 %	-	3 786 016,61 Kč
Budova čp. 1 - zjištěná cena	=	946 504,15 Kč

1b) Studna

Popis

Parametry studny dle sdělení pana Velíka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena celkem

		=	31 960,- Kč
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):		*	0,7370
Plná cena:		=	46 309,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,000 \%$ - 37 047,49 Kč

Studna - zjištěná cena = **9 261,87 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemek

Ocenění

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

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

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	+ 125 %	
1.3. Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, sportoviště a rekreační plocha apod.:	+ 100 %	
Úprava cen:	+ 225 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:		-5 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:		+10 %

Úprava cen:		+5 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	225% + 5% * (100 % + 225%)	+ 241,25 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:		
Neatraktivní poloha obce.		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		0,7370
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1410

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	2,1410	0,7370	241,25	188,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 9/1	611,00	188,46	115 149,06
Stavební pozemek - celkem					115 149,06

Pozemek - zjištěná cena = 115 149,06 Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky orientačně

1. Ocenění staveb

1a) Budova čp. 1	946 504,20 Kč
1b) Studna	9 261,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 955 766,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemek	115 149,10 Kč
-------------	---------------

2. Ocenění pozemků celkem 115 149,10 Kč

Celkem 1 070 915,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 070 915,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 070 920,- Kč

Výpočet ceny pozemku:

611 m² x 500,- Kč/m² = zaokr.

305 000,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Budova čp. 1	1 096 000,-
Venkovní úpravy, studna, trvalé porosty	44 000,-
Pozemek	305 000,-
Věcná hodnota celkem	1 445 000,-
Celkem věcná hodnota zaokr.	1 440 000,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Bývalý zájezdní hostinec

Přízemí – velký byt 3+1 po rekonstrukci před 20 roky a restaurační sál s přístavbou a vestavěnou garáží

Vytápění bytu krbem a přímotopy, TUV - bojler

Restaurační sál ve špatném stavu a bez vybavení, nepoužíván, v 1 místě podepřen strop, celková statika stropu vyžaduje odborný posudek a sondy

Užitná plocha celého přízemí cca 250 m² + menší sklep + půda bez schodiště

Sítě: napojená elektřina a kanalizace, možnost plynovodní přípojky

Rovinatý pozemek o výměře 611 m²

Příjezdová komunikace zpevněná asfaltová

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Analýza reálné srovnávací ceny:

Nemovitosti tohoto typu je nejvhodnější porovnávat jako celek. Byly srovnávány prodávané domy v Suchodolu a nejbližším okolí (do 5 km).

Oceňovaný dům je velmi atypický – stará hospoda, nyní nevyužívaná, s bytem 3+1. Takový objekt není v současnosti na realitním trhu v okrese Příbram vůbec nabízen. Proto byly

k porovnání použity alespoň částečně obdobné rodinné domy, například s vedlejšími stavbami – stodolami apod. Stodola, resp. nepoužívaný restaurační sál, vyžadují nákladné opravy a při tom jejich využití je problematické (snad jen jako sklady, tiché dílny, lehká nerušící výroba). Rámcově byly pro porovnání a úvahy použity i nabídkové ceny bytů 3+1, které se pohybují v této oblasti okolo částky 800 000,- Kč, reálné ceny budou nižší až o 20 %.

Porovnávací nemovitosti	Cena nabídková	Popis objektu	Pozemek m ²	Velikost	Stav a vybavení	Váha	Úvaha odhadce	Upravená cena
1) Obořiště	1 490 000	Dům 2+1 s příslušenstvím, stodola, kolna. Napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci, plynovod + studna. Vytápění ústřední plynové. Standardní stav.	480	1,10	0,90	0,80	0,85	1 003 068
2) Jelence	1 300 000	Na pozemku 3 stavby, starší obytná, novější hala a dílna. Napojeno na elektřinu, kanalizaci, studna. Vodovod ve výhledu.	684	1,00	0,95	0,80	0,90	889 200
3) Rosovice	1 500 000	Dům s bytem 3+1, stodola, garáž. Napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci, plynovod. Standardní stav.	1076	0,95	0,90	0,85	0,95	1 035 619
4) Drahlín	1 190 000	Dům s bytem 2+1, garáž, dílna. Napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci. Vytápění ústř. na TP a elektřinu. Po částečné reko.	614	1,05	0,95	0,85	0,90	908 074
5) Hluboš	1 300 000	Dům s bytem 4+kk, dílny, garáže, ústřední topení na TP, koupelna a suché WC. Napojen na el, vodu a kanaliz. Standardní stav.	869	0,95	1,00	0,80	0,90	889 200
6) Dlouhá Lhota	950 000	Dům s bytem 6+1, samostatná stáj, klenuté stropy. Elektřina, studna, jímka. Topení lokální na TP. Stav před rekonstrukcí	1470	0,90	1,20	0,80	0,95	779 760
7) Konětopy	1 500 000	Dům s bytem 4+1, samostatná garáž a hospodář objekt, ÚT na TP, elektřina, vodovod, jímka, standard	661	1,00	0,95	0,85	0,90	926 606
Průměr								918 790

V porovnávacích koeficientech je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení domu s příslušenstvím a pozemku, sítě, velikost stavby a pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou (15 až 20 %).

Porovnání - porovnávací hodnota

Průměr upravené ceny činí 918 790,- Kč, zaokr.

900 000,- Kč

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory.

Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory. Mají různé velikosti pozemku, větší či menší užitnou, popř. obytnou plochu, různý stavebně technický stav a různou možnost přípojek inženýrských sítí, různou polohu.

Závěrečné shrnutí kladů a záporů

- polovina přízemí objektu je po vnitřní rekonstrukci před 20 roky (velký byt 3+1)
- polovina přízemí objektu je před celkovou rekonstrukcí (restaurační sál)
- objekt je velký a potřebuje opravit celý vnější plášť (střecha, omítky, klempířské prvky, část oken), sklepy a půdu a také staticky narušený strop v restauračním sále, což si vyžádá vysoké finanční prostředky
- budoucí využití restauračního sálu je problematické (v obci je již jiná hospoda), nabízí se možnost snad jen lehké nerušící výroby a opravy, popř. skladování
- příjezd na pozemek je bezproblémový z obou stran, všechny sousední pozemky jsou ve vlastnictví obce Suchodol (St. 9/5, 604/8, 604/9)
- část oceňovaného pozemku p.č. St. 9/1 neoprávněně užívají vlastníci domu čp. 38 (viz ortofotomapsu), včetně posunutého plotu
- cenová hladina realit v Suchodole a okolí je spíše nižší

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí (a také podle aktualizovaných informací podle nahlížení do katastru nemovitostí) jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo zákonné
- zahájení exekuce
- zástavní právo smluvní

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Oceňovaný dům není dle sdělení pana Velíka pronajat. Byt je obydlen panem Velíkem (s dětmi) a restaurační sál je nevyužitý.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena celku (2/2) (orientačně podle platné vyhlášky)	1 070 920,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota celku (2/2)	1 440 000,- Kč
Porovnávací hodnota celku (2/2)	900 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti celku (2/2)	800 000 až 1 000 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti – spoluvlastnického podílu ve výši 1/2	450 000,-Kč slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti – spoluvlastnického podílu ve výši 1/2	450 000,- Kč slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 17.10.2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1371-55/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1371-55/13.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace nemovitosti 1	1
Fotodokumentace nemovitosti 2	1
Ortofotomapa	1
Výpis z katastru nemovitostí	7
Snímek katastrální mapy	1
Vyjádření MÚ Příbram	1
Vyjádření OÚ Suchodol	1
Mapa oblasti	1



Jihozápadní strana s autobusovou zastávkou



Jihozápadní strana s garáží v přístavbě



Hlavní průčelí- jihovýchod



Severovýchodní strana se vstupem na pozemek



SZ strana - vstup do obytné části, zahrádka



Garáž vnitřní



Sklady



Sklepy



Obývací pokoj s krbem



Pokoj



Kuchyň



Koupelna s vanou a sprchou



WC s umývánkem



Pokoj



Restaurační sál s postranním vstupem do bytu



Restaurační sál - podepřený stropní trám

