

Znalecký posudek č. 2556/11/2012

O ceně rodinného domu č.p.227 s pozemkem parc.č. 1582 v k.ú.Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice, okres Rakovník.



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
pro účely veřejné dražby
dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 16. 1. 2012 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

Posudek obsahuje 10 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 18. 1. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé rodinného domku na Samotě-Pilař v Jesenici u Rakovníka, včetně pozemku zastavěné plochy.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16. 1. 2012 za přítomnosti paní Lísalové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.1321

Snímek z pozemkové mapy

Údaje sdělené vlastníkem

Výměry a skutečnosti zjištěné na místě.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Jesenice
Katastrální území: Jesenice u Rakovníka (658693)

5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je v souladu se skutečným provedením a stavem konstrukcí a vybavení stavby.

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný domek je postaven v areálu firmy „SPD Logistics.s.ro.Praha“. K domku náleží pouze pozemek zastavěné plochy. Přístup k nemovitosti a malá zahrádka okolo domku jsou na pronajatých pozemcích. Vlastní domek má zhoršený technický stav. Místo je na samotě za okrajem souvislé zástavby obytné zóny města.

7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům č.p.227
- b) Pozemek č.1582

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Rakovník

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

a) Rodinný dům č.p.227 – § 26a

Stavba na parc.č.1582.

Dům jednopodlažní, nepodsklepený s částečně využitým podkrovím.

Dům byl postaven okolo roku 1952. Bylo použito jednoduchých stavebních prvků, založení mělké bez izolaci. Stropy spalné s rovným podhledem, krov složený vázaný. Podlahy dřevěné s PVC prahy, dlažby keramické, okna dřevěná dvojitá špaletová.

Do domu je zavedena voda, kanalizace a elektro z veřejných sítí.

Vytápění ústřední s kotlem na dřevo, ohřev TUV elektrickým boilerem.

Technický stav :

Dům byl původně součástí výrobního areálu. Nyní je užíván pro bydlení, okolní pozemek i přístup k domu jsou pronajaty od vlastníka areálu. Sousedící výroba velmi snižuje kvalitu bydlení.

Charoťen poškozujee stavební konstrukce, na kterých jsou patrné trhliny.

celkový technický stav je zhoršený, dům vyžaduje opravy a modernizaci.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
NP	3.00 m	11,50×11,10–1,50×2,90	= 123.30 m ²
podkroví	1.90 m	11,50×11,10–1,50×2,90+krov krov = 0,80×4,20×6,10	= 143.80 m ²
Součet:	4.90 m		267.10 m²

Podlažnost: $267.10 / 123.30 = 2.17$

Zastavěný prostor (OP):

NP	$3.00 \times (11.50 \times 11.10 - 1.50 \times 2.90)$	= 369.90 m ³
podkroví	$1.90 \times (11.50 \times 11.10 - 1.50 \times 2.90 + \text{krov})$ krov = $0.80 \times 4.20 \times 6.10$	= 273.21 m ³
Zastavěný prostor – celkem:		= 643.11 m³

Průměrné základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Okres: Středočeský

Město: Jesenice

Počet obyvatel: 1 731

Indexovaná prům. cena (IPC): 4 819,- Kč/m³

Podoba nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1. Stavba na dílčím (segmentu) pozemku s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0.10
2. Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0.00
Index třídy $(T_1 = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i)$:	0.900	

Podoba nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1. Význam obce	I. Bez většího významu	0.00
2. Poloha nemovitosti	I. Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0.01
3. Okolní zástavba a životní prostředí	I. S negativními vlivy na okolí. (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	-0.05
4. Obchod. služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0.00
5. Školství a sport	II. Základní škola	0.00
6. Zdravotní zařízení	II. Pouze ordinace praktického lékaře	0.00
7. Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0.00
8. Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0.00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0.00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0.00
11. Vlivy neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0.05
Index polohy $(I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i)$:	0.890	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1. Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	Λ
2. Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0.00
3. Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0.00
4. Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0.00
5. Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0.00
6. Napojení na veřejné sítě (připojky)	III. Připojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0.00
7. Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0.00
8. Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0.00
9. Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0.00
10. Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0.05

1. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I. Snižující hodnotu RD	0.03
2. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0.01
3. Kritérium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0.10
4. Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0.65*
Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně		
Koeficienta (s) pro úpravu V ₁₁ :		0.7
Koeficient konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$):		0.369
Koeficient cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):		$0.900 \times 0.890 \times 0.369 = 0.296$
Cena upravená ($CU = IPC \times I$):		$4\,819,- \times 0.296 = 1\,426.42 \text{ Kč/m}^3$
Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):		$643.11 \times 1\,426.42 = 917\,344,97 \text{ Kč}$
Rodinný dum č.p.227 – zjištěná cena:		917 344,97 Kč

b) Pozemek č.1582 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 40,42 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1.00$, kde $C_p = 35 + (1\,731 - 1\,000) \times 0.007414$

(okrouhлено na dvě desetinná místa), kde 1 731 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K _s :	×	2,155
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)	×	1,239

Stav	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha	1582	121	40,42	107,9232	13 058,71

Pozemek č.1582 – zjištěná cena: 13 058,71 Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

Rodinný dům č.p.227	917 344,97 Kč
Pozemek č.1582	13 058,71 Kč
Výsledná cena činí celkem:	930 403,68 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	930 400,- Kč

Zjištěná cena: 930 400,- Kč

Cena slovy: devětsetřicettisícčtyřista Kč

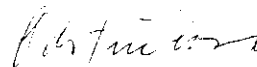
Cena obvyklá :

Cena je vypočtena porovnávací metodou, která postihuje všechny vlivy na prodejnost nemovitosti. Při porovnání s dosahovanými cenami při prodeji obdobných nemovitostí lze cenu vypočtenou považovat za cenu v čase a místě obvyklou.

cena obvyklá - 930 000,-Kč (devětsetřicettisíc korun českých)

Čeplice, 18. 1. 2012

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

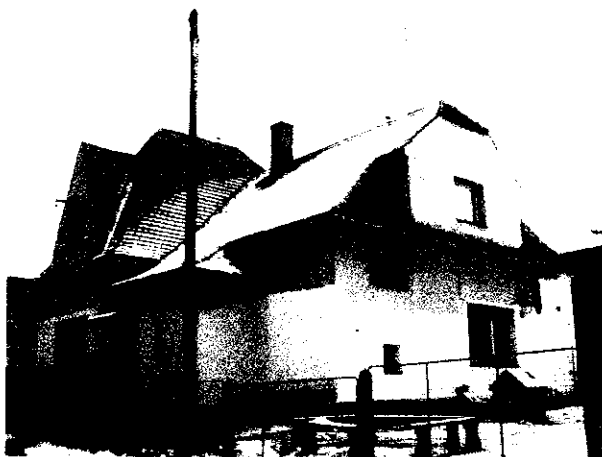
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2556/11/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11/2012 podle připojené likvidace.

Altaiaova



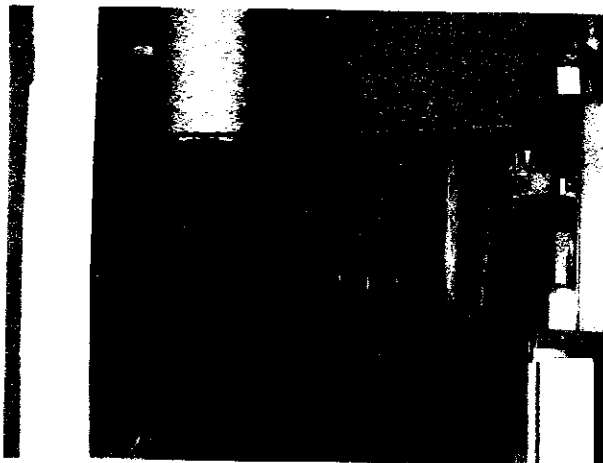
pohled z levé strany



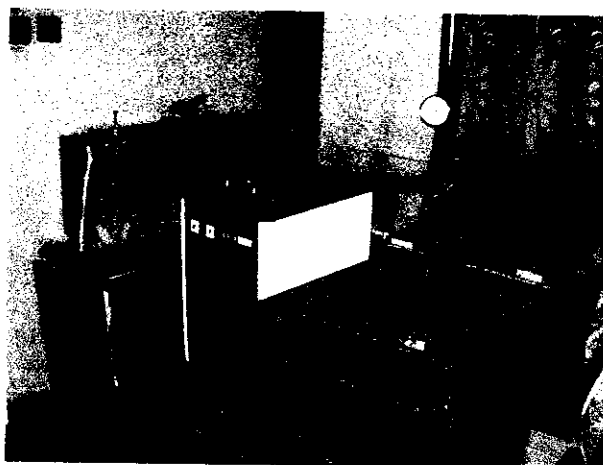
pohled z pravé strany



kuchyň s el.sporákem



koupelna s el.boilerem



kotel na dřevo v předsíni

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2011 08:55:00

Kres: CZ020C Rakovník

Obec: 541834 Jesenice

Uzemí: 658693 Jesenice u Rakovníka

List vlastnictví: 1321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Lísal František, Samota-Pila 227, Jesenice, 270 33 Jesenice u Rakovníka	631209/2061	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1582	121	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Stavby

Adresa stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Jesenice, č.p. 227	bydlení		1582

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Vztahu

Uplatnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

a) k zajištění pohledávky s příslušenstvím

ze Smlouvy o Úvěru č. 397/2008

ve výši 300.000.- Kč

b) k zajištění veškerých budoucích pohledávek

kteří vzniknou do 31.12.2038

do celkové výše 300.000.- Kč

LEASING - STAR spol. s r.o.

Parcela: 1582

V-1974/2008-212

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

Stavba: Jesenice, č.p. 227

V-1974/2008-212

315 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 397/2008/A ze dne

15.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2008.

V-1974/2008-212

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy II

Lísal František, Samota-Pila 227, Z-3790/2010-212

Jesenice, 270 33 Jesenice u

Rakovníka, RČ/IČO: 631209/2061

Usnesení soudu o nařízení exekuce 23 EXE-1186/2010 -12 Okr. soud v Rakovníku ze dne 26.04.2010.; uloženo na prac. Rakovník

Z-3790/2010-212

Exekuční příkaz k prodeji

Nemovitosti

Lísal František, Samota-Pila 227, Z-3790/2010-212

Jesenice, 270 33 Jesenice u

Rakovníka, RČ/IČO: 631209/2061,

Stavba: Jesenice, č.p. 227

Lísal František, Samota-Pila 227, Z-3790/2010-212

Jesenice, 270 33 Jesenice u

Rakovníka, RČ/IČO: 631209/2061,

Parcela: 1582

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-14610/2010 -19 (23 EXE 1186/2010-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2011 08:55:00

Adresa: CZ020C Rakovník

Obec: 541834 Jesenice

Parcelní číslo: 658693 Jesenice u Rakovníka

List vlastnictví: 1321

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Účel: stáhu

Účel: dělení pro

Povinnost k

12) ze dne 26.05.2010.

Z-3790/2010-212

Nařízení exekuce

Uvěřovaný soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Hornická 1786, 347 01 Tachov

Lísal František, Samota-Pila 227, Z-9369/2010-212

Jesenice, 270 33 Jesenice u

Rakovníka, RČ/IČO: 631209/2061

Usnesení soudu o nařízení exekuce 24 EXE-1531/2010 OKr. soud v Rakovníku ze dne 25.10.2010.; uloženo na prac. Rakovník

Z-9369/2010-212

Právní právo soudcovské

Protokolování pohledávky ve výši 50.000,- s příslušenstvím

ze dne 21.2.2011

Stavba: Jesenice, č.p. 227

Z-4159/2011-212

Rakov, RČ IČO: 595416/1114

Parcela: 1582

Z-4159/2011-212

Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 6 E-21/2011-13 OKr. soud v Rakovníku ze dne 15.03.2011. Právní moc ke dni 27.04.2011.

Z-4159/2011-212

Bez zápisu - Bez zápisu

obývací tituly a jiné podklady zápisu

Účinnost kupní ze dne 22.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2008.

V-83/2008-212

Lísal František, Samota-Pila 227, Jesenice, 270 33 Jesenice u Rakovníka RČ/IČO: 631209/2061

Účast bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Účast jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Titul:

Vyhotoveno: 01.11.2011 09:03:24

Úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Účast dalekovým přístupem

Řízení PÚ:

Účast, razítko:

