

# Znalecký posudek obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 3119/320/2012

<b>NEMOVITOST:</b>	Rodinný dům čp. 33 s příslušenstvím na pozemku p.č. st. 28 a pozemek p.č. st. 28, vše v k.ú. Sedlov obce Ratboř.
Adresa nemovitosti:	Sedlov 33
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Ratboř, k.ú. Sedlov, kód k.ú. 739723, LV 97
Pozemky:	st. 28
Vlastník stavby:	Eva Křížová, Nová 205, 53009 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Eva Křížová, Nová 205, 53009 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>JUDr. Oldřich Svoboda, Exekutorský úřad Hradec Králové; č. obj.:086 ExS 90/12-54, 9.10.2012</b>		
Adresa objednatele:	Průmyslová 1200, 500 02 Hradec Králové		
	IČ:	telefon:	e-mail:
	DIČ:	fax:	

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Libor Hemelík</b>		
Adresa zhotovitele:	Jiřího z Poděbrad 477, 517 24 Borohrádek		
	IČ:	telefon:	e-mail:
	DIČ:	fax:	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro potřeby exekučního řízení. (ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



### Současný stav

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>500 000 Kč</b>	
<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>za podíl 1/3</b>	<b>120 000 Kč</b>

Datum místního šetření: 27.11.2012

Datum zpracování : 4.12.2012

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 6

Borohrádku, dne 4.12.2012

Otisk razítka

Ing. Libor Hemelík



**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 1910  změna stavby v r.  rekonstrukce v r. 1970  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha, fasáda  zateplení  okna,  
 dveře  ostatní

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř  
 Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD  
 Počet obyvatel: 520 (setrvalý stav)  
 Stavebně technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci  
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva  
 Prodejnost nemovitosti:

## RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
3+1	84 / 0	0	273	537	113	100,00	/			273	0	0

## RIZIKA

negativní vlivy okolní zástavby  právní zánik stavby (zánik čp/čo)  sociální riziko  riziko přístupu a příjezdu  věcná břemena  předkupní právo  ostatní omezení  evidence v KN

záplavová a zátopová oblast  pojištění proti zaplavení  ano /  ne

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	469 056 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	895 093 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>500 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	95 550 Kč	0 Kč

## Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s nulovou občanskou vybaveností, avšak s poměrně dobrou dostupností Kolína a Kutné Hory. V místě jsou základní inženýrské sítě.

Použité konstrukce a vybavení domu jsou spíše podstandardní. Cenu bude dále negativně ovlivňovat skutečnost, že k domu náleží velmi malý pozemek a nemovitosti jsou sevřeny okolní zástavbou. Další negativní ovlivnění ceny je způsobeno exekučními příkazy váznoucími na oceňovaných nemovitostech. Kromě toho nabídka nemovitostí k bydlení v dané lokalitě převyšuje poptávku.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl, což představuje další výrazné negativní ovlivnění obvyklé ceny.

## NÁLEZ

### Situace

Přehled podkladů	- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 97, k.ú. Sedlov obce Ratboř, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 5.12.2012. - Snímek z katastrální mapy získaný dálkovým přístupem do KN.
Charakteristika obce	Ratboř je obec s 520 obyvateli a s podprůměrnou občanskou vybaveností (OÚ, pošta, lékař, obchod, restaurace). Jsou zde neúplné inženýrské sítě. Sedlov je místní část vzdálená od sídelní části cca 1,5 km. Je zde nulová občanská vybavenost a základní inženýrské sítě.
Poloha nemovitosti	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální zastavěné části obce, u menšího rybníčku.

### Popis omezení rizik nemovitosti

Sociální riziko	Riziko nezjištěno
Negativní vlivy v okolní zástavbě	Riziko nezjištěno
Záplavová oblast/zátopové území	Riziko nezjištěno
Riziko přístupu a příjezdu	Riziko nezjištěno
Věcná břemena	Riziko nezjištěno
Předkupní právo	Riziko nezjištěno
Ostatní omezení	Zástava. Exekuce. - Zástavní práva, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, viz. oddíl C LV 97.
Evidence v KN	Riziko nezjištěno
Právní zánik stavby	Riziko nezjištěno

### Popis jednotlivých staveb

Základní popis	<b>Popis nemovitosti je pouze orientační, protože znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti.</b> Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Základové konstrukce jsou pasy bez izolací, obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva tl. 80 cm. Krov je dřevěný vázaný, krytinu střechy tvoří pálené tašky a vlnitý eternit, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní omítka vápenocementová. Vnitřní obklady jsou pravděpodobně provedeny v běžném rozsahu. Okna jsou dřevěná špaletová. Vytápění je pravděpodobně ústřední s kotlem na tuhá paliva. Elektroinstalace je 220 a 380 V. Je rozvedena pravděpodobně studená i teplá voda, zdrojem teplé vody je asi elektrický bojler. Vnitřní hygienické zařízení tvoří pravděpodobně vana, umývadlo, WC.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům - bydlení.
Dispoziční řešení	pravděpodobně 3+1
Popis tech. stavu stavby	Podle použitých konstrukcí a vybavení odhaduji dobu vzniku kolem roku 1910. Je v průměrném stavebně-technickém stavu.
Příslušenství stavby	Zděná kolna.

### Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Oceňovaný pozemek je rovinatý a je napojený na veřejný rozvod vody a elektřiny. Je přístupný z veřejné zpevněné komunikace.
------------------------------------	---



## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

<b>Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:</b>	Ceny pozemků se v dané lokalitě pohybují v rozpětí od 300,- do 500,- Kč za m <sup>2</sup> , podle umístění a možnosti napojení na inženýrské sítě. V našem případě se jedná o malý pozemek, bez možnosti rozšíření, v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností, s možností napojení na dostupné inženýrské sítě. Obvyklou cenu předpokládám na spodní hranici výše uvedeného rozpětí.
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 28	273	350	95 550
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>273</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>95 550</b>

### Výpočet věcné hodnoty staveb

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

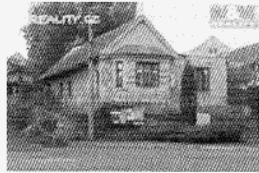
Název podlaží	Zastavěná plocha		Započítatelná plocha podlaží	
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
<b>1.NP</b>				
RD	84,00 m <sup>2</sup>	1,00	84,00 m <sup>2</sup>	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(15,81x6,27+2,64x5,24)x(0,10+2,60+0,30)	=	338,89 m <sup>3</sup>
zastřešení	(15,81x6,27+2,64x5,24)x3,50+2	=	197,68 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		=	<b>536,57 m<sup>3</sup></b>

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	113	
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	536,57	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 967	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 665 000	
Stáří	roků	102	
Další životnost	roků	0	
Opotřebení	%	70,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>800 000</b>	

### Výpočet porovnávací hodnoty

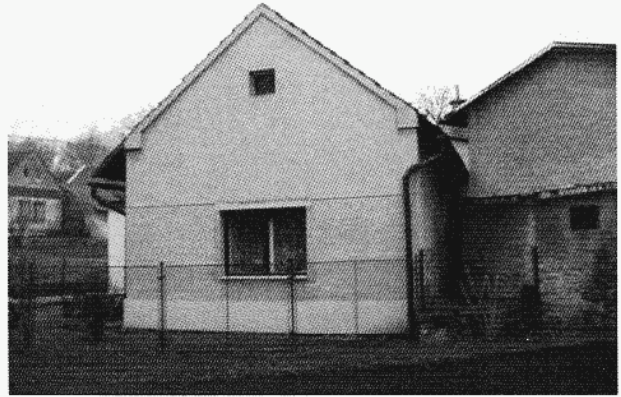
Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Polní Voděřady	85,00	587	799 000	9 400	0,58	5 452
Rodinný dům 4+1. Dispozice: vstupní chodba, koupelna, kuchyně, čtyři pokoje. Dům má sklep a půdu. Vytápění ústřední na tuhá paliva. U domu je zahrada s plechovou garáží, kůlnou a vlastní studnou.						
Redukce pramene ceny - nabídka rk; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních vad;						

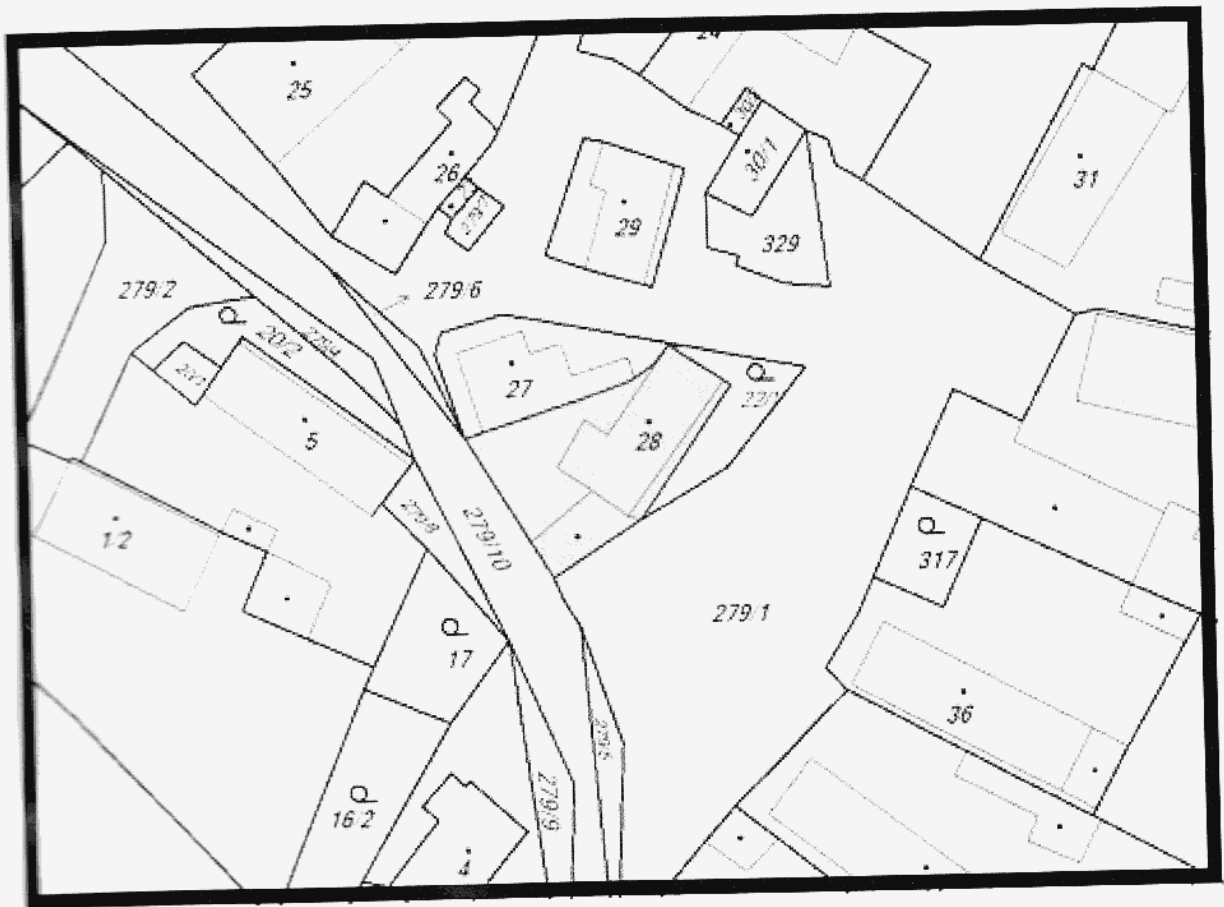
Přítoky	120,00	467	690 000	5 750	0,70	4 025
<p>Rodinný dům 3+1 s garáží, komorou, kotelnou a skladem na palivo. Topení ústřední, voda městská, odpad septik, rozvedená el. v mědi 230-380V, stavba smíšená cihla a kámen. Nemovitost má nová plastová okna.</p> <p>Redukce pramene ceny - nabídka rk; Poloha - v atraktivnější lokalitě; Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních vad;</p>						
Libodřice	112,00	1 457	990 000	8 839	0,58	5 127
<p>Rodinný dům se sedlovou střechou a se dvěma vstupy - možnost dvougeneračního bydlení. V levé části domu je dispozice řešena jako 2+1, v pravé části jako 1+1. Na zahradě je dílna s garáží. Většina pozemku je ve svažitém kaskádovitém terénu.</p> <p>Redukce pramene ceny - nabídka rk; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních vad;</p>						
Jindice	90,00	834	1 200 000	13 333	0,58	7 733
<p>Rodinný dům před dokončením rekonstrukce interiéru. Vytápění objektu je zajištěno krbem s teplovzdušným rozvodem po obytné části, dále je možno vytápět klimatizační jednotkou. Voda je z obecní vodovodní sítě a z vlastní kopané studny. Kanalizace je svedena do septiku. V rámci rekonstrukce byly vyměněny výplně otvorů i veškeré technické rozvody a sítě včetně elektro. Stodola je z části využívána jako dílna a garáž. Koupelna je připravena k realizaci, jsou sem přivedeny rozvody vody a odpad.</p> <p>Redukce pramene ceny - nabídka rk; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez právních vad;</p>						
Variační koeficient před úpravami:		28,90 %		Variační koeficient po úpravách:		24,15 %
Průměrná cena						5 584 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						84,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>469 056 Kč</b>

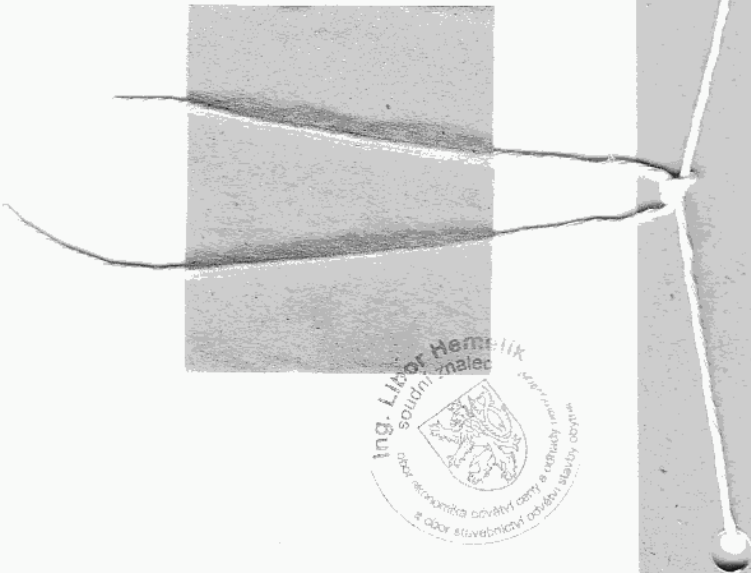
<b>Seznam příloh:</b>	počet stran A4 v příloze:
<u>Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 97 ze dne 5.12.2012.</u>	4
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.12.2012.	1

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.
--------------------------	---









Číslo jednací: - 7 - 12 - 2012 1000  
Počet stran: 2 x KP  
Počet listů: 1 x fa



Ověrovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 41972061-24435-121207131725 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 8 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Oldřich Svoboda

Vystavil: Svoboda Oldřich, JUDr. - soudní exekutor

V Hradci Králové dne 07.12.2012



41972061-24435-121207131725