

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6389-117/2020

o ceně obvyklé rodinného domu Mokrovraty č.p.66

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům na LV 70 v k.ú.Mokrovraty

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Mokrovraty, k.ú. Mokrovraty

Adresa: Mokrovraty 66, 262 03 Mokrovraty

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Radek Dupal, Mokrovraty 66, 262 03 Mokrovraty, LV: 70, podíl: 1 / 2

Alena Dupalová, Dlouhá 127, 417 02 Dubí, LV: 70, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

Id.1/2: 400 000 Kč

Stav ke dni: 10.11.2020

Datum místního šetření: 10.11.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 13.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.66 v obci Mokrovraty okres Příbram s příslušenstvím zapsaný na LV 70 v k.ú. a obci Mokrovraty jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) výpis z LV č.70 ze dne 5.10.2020
- 2) územní plán obce

Místopis

Obec Mokrovraty na trase Dobříš - Nový Knín asi 5 km východně od Dobříše a sjezdu z D 4 - exit 27. Obec Mokrovraty, obecní úřad spravuje i nedalekou osadu Pouště. V obci I.stupeň základní školy, prodejna potravin a hospoda, místní infrastrukturu tvoří veřejný vodovod a kanalizace. Oceňovaný RD situovaný ve středu obce - viz. situace v příloze. V místě možnost napojení na inženýrské sítě obce.

| | | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný | | |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | | |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. | | | |
| Poloha v obci: | širší centrum - zástavba RD | | | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | | | |

Přístup přes pozemky:

674/6 Obec Mokrovraty, č. p. 92, 26203 Mokrovraty

Celkový popis

a) Rodinný dům č.p. 66 a pozemek p.č. St. 68

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu, ocenění provedeno náhradní metodikou

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a pravděpodobně volným půdním prostorem. Objekt obdélníkového půdorysu má pravděpodobně pouze jednu bytovou jednotku a je situovaný na pozemku p.č.st.68

Základy pravděpodobně kamenné, smíšené zdivo (pálená a nepálená cihla, kámen, tvárnice) bez funkční izolace. Dřevěné stropy s omítaným podhledem, sedlový krov a pálená taška. Klempířské konstrukce a venkovní omítky chybí. Vnitřní hladké omítky, betonové podlahy a pravděpodobně palubové nebo PVC podlahy, cementový potěr. Vnitřní obklady pravděpodobně minimálního rozsahu bělninové. Dřevěná kastlová okna, dřevěné dveře do rámových nebo ocelových zárubní. Vnitřní rozvody sdilnoprůdu, pravděpodobně pouze studené vody. Vytápění lokální, pouze umyvadlo, vana a pravděpodobně splachovací WC (podle stavu objektu možná také pouze suché WC)

Objekt ve velmi špatném ST stavu k asanaci nebo kompletní a nákladné rekonstrukci a to včetně prvků dlouhodobé životnosti.

Dům je napojen na inženýrské sítě: rozvody elektro a vody. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. Objekt nemá příslušenství, venkovní úpravy tvoří pouze poškozené oplocení. Pozemek pod stavbou p.č.st.68 o výměře 444 m². Na části pozemku se nachází přestárlé ovocné stromy.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: objekt zdevastovaný ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci - viz. fotodokumentace

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.66

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

3. Výnosová hodnota

3.1. rodinný dům na LV 70

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 70

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.66

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha |
|-------|-------------------------------------|
| I.NP | $112 \cdot 0,8 = 89,60 \text{ m}^2$ |
| | 89,60 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|-------------------------------|
| I.NP | $16,00 \cdot 7,00 =$ | $112,00 \quad 2,80 \text{ m}$ |
| | | 112,00 m² |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|--------------|--|
| NP | vrchní část | $16,00 \cdot 7,00 \cdot 2,80 = 313,60$ |
| Z | střešní část | $16,00 \cdot 7,00 \cdot 3,00 / 2 = 168,00$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 481,60 m³ |

| Ocenění | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 112 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 90 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 481,60 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 4 500 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 4 500 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 2 167 200 |
| Stáří | roků | 90 |
| Další životnost | roků | |
| Opotřeбенí | % | 80,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 433 440 |

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 500,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

| | |
|---------------|--|
| Název: | pozemek Malá Hraštice |
| Popis: | Prodej stavebního pozemku 764 m ² Malá Hraštice, okres Příbram 3 200 000 Kč (4 188 Kč za m ²) Nabízíme prodej pozemku k výstavbě rodinného domu v krásné obci Malá Hraštice o |

výměře 764 m². Obec Malá Hraštice se nachází 6 km severovýchodně od města Dobříše a 2 km severně od města Nový Knín. V obci se nachází cukrárna s pekárnou a restaurace. K vybavenosti obce patří základní a mateřská škola, sokolovna s fotbalovým hřištěm, obchod, restaurace, penzion a dětské hřiště. Vzdálenost od hranice Prahy je 20 km po D4 směr Mníšek pod Brdy / Dobříš.

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný pozemek | 1,00 |
| poloha pozemku - v podobné poloze | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek menší výměry v podílovém spoluvlastnictví | 0,80 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 200 000 | 764 | 4 188,48 | 0,72 | 3 015,71 |

Název: pozemek Stará Huť

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 175 m² K Lomu, Stará Huť 3 642 500 Kč (3 100 Kč za m²)

Stavební pozemek 1175 m², Stará Huť IS: elektřina, vodovod, kanalizace, plyn - na hranici pozemku, asfaltová příjezdová cesta, veřejné osvětlení.

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| velikost pozemku - oceňovaný pozemek | 1,00 |
| poloha pozemku - v podobné poloze | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek menší výměry v podílovém spoluvlastnictví | 0,80 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 642 500 | 1 175 | 3 100,00 | 0,72 | 2 232,00 |

Název: pozemek Dobříš

Popis: Prodej stavebního pozemku 969 m² Krásný život, Dobříš 2 750 000 Kč (2 838 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji dobře umístěný pozemek, v žádané a klidné lokalitě Dobříš-Dubinské Kaštánky/Krásný život. Pozemek dle územního plánu města je určený k individuální výstavbě rodinného domu

Koeficienty:

| | |
|--------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,90 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |

intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 0,80



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 785 000 | 969 | 2 874,10 | 0,72 | 2 069,35 |

Zjištěná průměrná jednotková cena 2 439,02 Kč/m²

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 68 | 444 | 2 500,00 | | 1 110 000 |
| Celková výměra pozemků | | 444 | Hodnota pozemků celkem | | 1 110 000 |

3. Výnosová hodnota

3.1. rodinný dům na LV 70

Objekt v současném ST stavu pravděpodobně nepronajimatelný

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům na LV 70

Oceňovaná nemovitá věc

Výměry převzaty z výše citovaného ZP: podlahová plocha:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 89,60 m ² |
| Obestavěný prostor: | 481,60 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 112,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 444,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Dlouhá Lhota

Popis: Prodej rodinného domu 159 m², pozemek 279 m² Dlouhá Lhota, okres Příbram
990 000 Kč

Dům je v původním stavu před celkovou rekonstrukcí a je možné ho využít jak k trvalému bydlení, tak i jako místo k rekreaci. K domu náleží pozemek o výměře 279 m².

Jedná se o přízemní, nepodsklepený dům ze smíšeného zdiva, bez využitého podkroví. Dům je starý přes 100 let a v průběhu životnosti byly prováděny pouze minimální udržovací práce. Do domu bude v nejbližší době zavedena elektřina.

Užitná plocha: 159,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav - podobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví | 0,70 |



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Celkový stav - podobný; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 990 000 | 159,00 | 6 226 | 0,63 | 3 922 |

Název: RD Trhové Dušníky

Popis: Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 249 m² Trhové Dušníky, okres Příbram
1 350 000 Kč

Prodej domu přímo na návsi v Trhových Dušnicích, které jsou vzdálené asi 5 km od města Příbram, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Předností tohoto domu a pozemku je právě jeho umístění v krásném prostředí s výhledem na rybník a přírodu. Dům k rekonstrukci

Pozemek: 249,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení | 0,80 |
| K5 Celkový stav | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - podobný pozemek | 1,00 |



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podílovém spoluvlastnictví

0,70

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podílovém spoluvlastnictví;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|---------------------|---|--|-------------------------------|---|
| 1 350 000 | 100,00 | 13 500 | 0,40 | 5 400 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 3 922 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 4 661 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 400 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|-------------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 4 661 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 89,60 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 417 626 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 1. Věcná hodnota staveb | |
| 1.1. rodinný dům č.p.66 | 433 440,- Kč |
| 2. Hodnota pozemků | |
| 2.1. pozemek | 1 110 000,- Kč |
| 3. Výnosová hodnota | |
| 3.1. rodinný dům na LV 70 | 0,- Kč |
| 4. Porovnávací hodnota | |
| 4.1. rodinný dům na LV 70 | 417 625,60 Kč |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 417 626 Kč |
| Věcná hodnota | 1 543 440 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 1 110 000 Kč |

Silné stránky

- lukrativní lokalitě v sousedství Dobříše

Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu k nákladné rekonstrukci nebo asanaci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota: id.1/2: 417 626,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 400 000,- Kč

Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu objektu je dle názoru znalce jeho oprava neekonomická. Obvyklou cenu možno propočítat také následovně:

1) náklady na asanaci:

$482 \text{ m}^3 \text{ OP objektů} \times 200,- \text{ Kč/m}^3 = 96 400,- \text{ Kč}$

odvoz a uložení stavební sutě: $482 \text{ m}^3 \times 20\% = 97 \text{ m}^3 \text{ sutě} \times 1,5 \text{ t/m}^3 = 146 \text{ t}$

$146 \text{ t} \times 1 000,- \text{ Kč/t} = 146 000,- \text{ Kč}$

Celkem: 242 400,- Kč

2) cena volného pozemku: 1 110 000,- Kč

Cena pozemku po odpočtu nákladů na asanaci: 867 600,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 850 000,- Kč z toho id.1/2: 425 000,- Kč

V daném případě navrhuji asanaci objektu a prodat uvolněné stavební místo !!

Obvyklá cena
Id.1/2: 400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 13.11.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

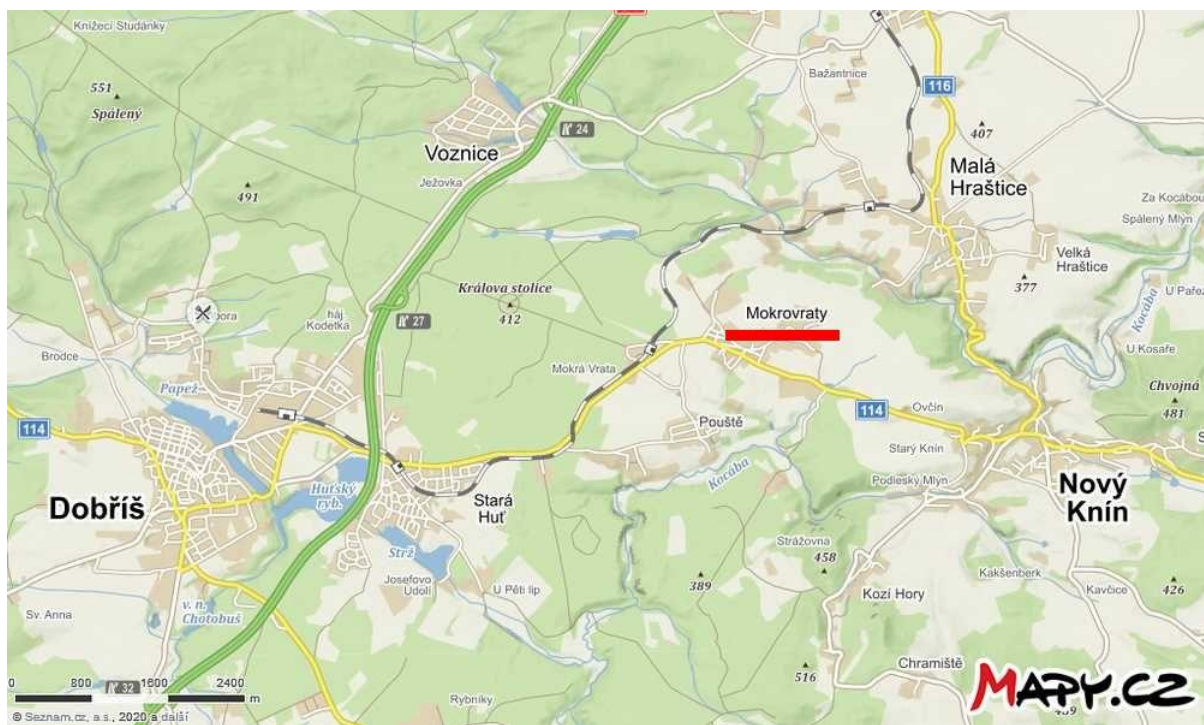
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

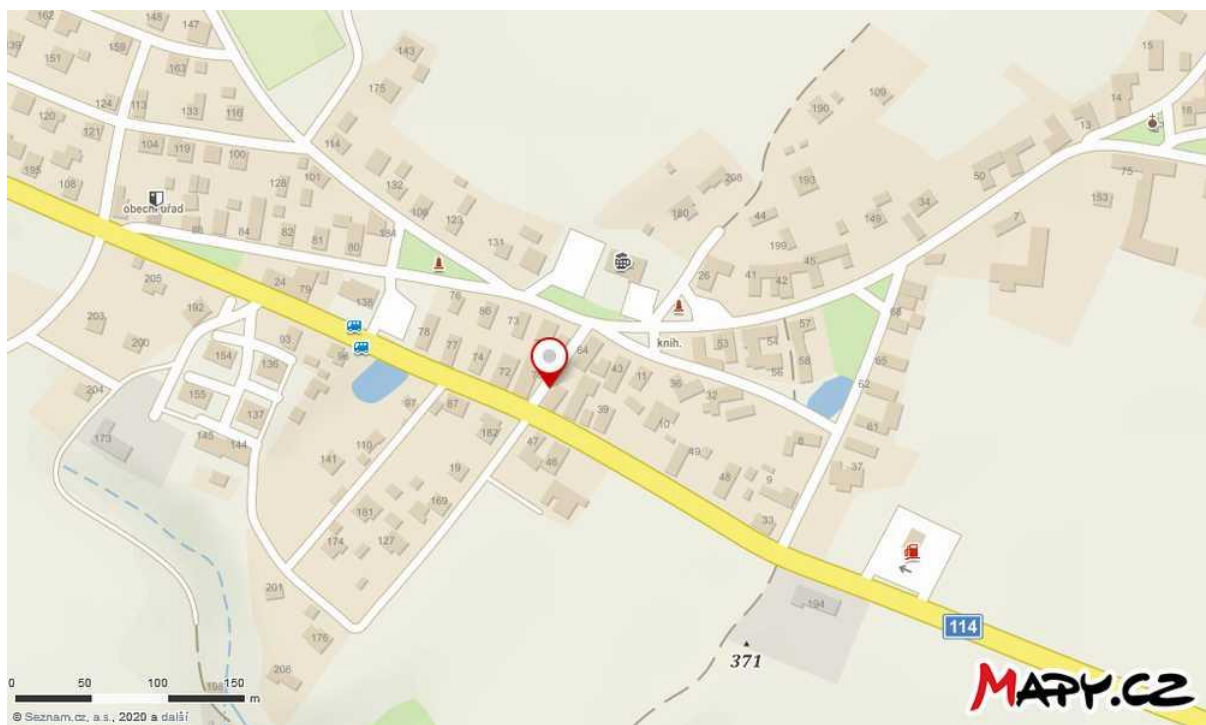
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6389-117/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6389.

SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy | počet stran A4 příloze |
|----------------|-------------------------------|
| snímek z PM | 1 |
| situování | 3 |
| foto | 2 |
| výpis z LV | 1 |











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2020 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 1451/2017 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540781 Mokrovaty
Kat.území: 698202 Mokrovaty List vlastnictví: 70
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Dupal Radek, č.p. 66, 26203 Mokrovaty | 740226/1130 | 1/2 |
| Dupalová Alena, Dlouhá 127/25, Běhánky, 41702 Dubí | 685803/1466 | 1/2 |

B Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
|---|---------|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| St. | 68 | 444 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Mokrovaty, č.p. 66, bydlení | | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68 | | | | | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Příbrami 9 D-612/2019 -54 ze dne 13.02.2020.
Právní moc ke dni 05.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 13:23:52. Zápis proveden dne 25.08.2020.

Pro: Dupal Radek, č.p. 66, 26203 Mokrovaty
Dupalová Alena, Dlouhá 127/25, Běhánky, 41702 Dubí

V-6685/2020-211
RČ/IČO: 740226/1130
685803/1466

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.10.2020 10:53:48