

ZNALECKÝ POSUDEK č. 136-2009/2891

O ceně rodinného domu č.p. 3 v obci Branžež, místní část Zakopaná, spolu s příslušenstvím, zastavěným pozemkem č. 76/1 - zastavěná plocha a nádvoří, zahradou p.p.č. 567 a s pozemky ve zjednodušené evidenci č. 539 PK a č. 541 PK, vše okres Mladá Boleslav

Vlastník:

Na listu vlastnictví číslo 517 pro k.ú. Branžež je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:

Petr Pánek, r.č.: 640421/2892

Objednavatel posudku:

**Mgr. Karel Knypl, insolvenční správce majetku dlužníka Petra Pánka
Mánesova 685/17, 290 01 Poděbrady**

Posudek vypracoval dne 8. listopadu 2009:

Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221

Posudek obsahuje 9 listů včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhotovení číslo 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 3 je přílohou znaleckého deníku.

1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 Účel posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku dlužníka **Petra Pánka** v rámci insolvenčního řízení.
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:
- údaje z katastru nemovitostí
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 26.10.2009. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 3 v obci a k.ú. Branžež, místní část Zakopaná spolu s vedlejší stavbou (kolna s nedokončenou garáží) a pozemky p.č. 75/1 - zastavěná plocha, 567 - zahrada a pozemky ve zjednodušené evidenci PK č. 539 a PK č. 541
- 1.5 **Ocenění** je provedeno dle obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. listopadu 2009

2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

2.1 Rodinný dům č.p. 3

Nález: Původní obytný dům postavený v roce 1910 je částečně podsklepený, přízemní s nedokončeným podkrovím. Dům je ve fázi rekonstrukce, kdy jsou již dokončeny vnější úpravy a opravy fasády včetně nových oken, vnitřní stav je stále ve fázi "hrubé stavby". Není dokončeno schodiště do podkroví, chybějí podlahy, dveře, není dokončena elektroinstalace a řada dalších drobných položek, rovněž není dokončena plánovaná koupelna s WC, není řešeno vytápění. Po dokončení může být velmi atraktivní nemovitostí.

Výměry: 2,97x5,86x1,92+
16,1x6,6x(5,06+2,01/2)+
4,45x0,45x(5,69+6,82)/2+4,45x1,13/2x1,13/3 =691,36 m³

Základní údaje pro zjištění ceny:

Stáří nemovitosti:	2009 - 1910 = 99 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ano
Kraj:	Středočeský
Oblast/obec/kategorie:	do 2000 obyvatel

Hodnocení nemovitosti:

Hodnocený znak

-
- 1 Situace na trhu
nabídka odpovídá poptávce
 - 2 Vlastnictví nemovitostí
stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)
 - 3 Vliv právních vztahů
negativní - společný přístup s č.p. 10
-

- 1 Úřady v obci (místní části)
žádný úřad
 - 2 Poloha nemovitosti
na okraji zastavěného území obce (místní části)
 - 3 Okolní zástavba a životní prostředí
objekty pro bydlení a rekreaci, parky,
význačné přírodní lokality
 - 4 Obchod, služby, kultura v okolí
pouze obchod se základním sortimentem v sídelní části obce
 - 5 Školství a sport
žádná základní škola
 - 6 Zdravotnické zařízení
žádné zdravotnické zařízení
 - 7 Veřejná doprava
omezené dopravní spojení
 - 8 Obyvatelstvo
bezproblémové okolí
 - 9 Pracovní příležitosti
omezené pracovní možnosti v obci nebo okolí
 - 10 Změny v okolí s vlivem na cenu
bez vlivu
 - 11 Vlivy neuvedené
vlivy zvyšující cenu - vstup do CHKO Český ráj a do Příhrazských skal
-

- 1 Druh stavby
samostatný rodinný dům
 - 2 Provedení obvodových stěn
typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo
 - 3 Tloušťka obvod. stěn
45 cm
 - 4 Podlažnost
hodnota větší než 2
 - 5 Napojení na veřejné sítě
přípojka elektro, voda a odkanalizování RD
do žumpy nebo septiku
 - 6 Způsob vytápění stavby
lokální na tuhá paliva
 - 7 Zákl. příslušenství v RD
bez základního příslušenství - nedokončeno
 - 8 Ostatní vybavení v RD
bez dalšího vybavení
 - 9 Venkovní úpravy
zanedbatelného rozsahu
 - 10 Vedlejší stavby k RD
o celkové zastavěné ploše nad 25 m²
 - 11 Pozemky ve funkčním celku se stav.
nad 800 m² celkem
 - 12 Kriterium jinde neuvedené
významně snižující cenu - nedokončená rekonstrukce
 - 13 Stavebně-technický stav
nutno dokončit rekonstrukci (provedeno cca 70%)
-

2.2 Vedlejší stavba

Nález: Zděná kolna z roku 1910, zděná se sedlovou střechou a taškovou krytinou. V prostoru původních chlívků jsou provedeny dvě garáže pro osobní vozidla, nejsou osazena vrata, bez podlah. Stavba jinak původní pouze s opravenou fasádou.

Výměry: $16,06 \times 6,23 \times (3,56 + 3,04/2) = 508,27 \text{ m}^3$

Základní údaje pro zjištění ceny:

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
Velikost podkroví: podkroví není zřízeno

Konstrukce a vybavení stavby:

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,06200	100	1,00	0,06200
02 Obvodové stěny	S	0,30400	100	1,00	0,30400
03 Stropy	S	0,19300	100	1,00	0,19300
04 Krov	S	0,10800	100	1,00	0,10800
05 Krytina	S	0,06900	100	1,00	0,06900
06 Klempířské konstrukce	S	0,01900	100	1,00	0,01900
07 Úpravy povrchů	S	0,04900	100	1,00	0,04900
08 Schodiště	Ch	0,03800	100	0,00	0,00000
09 Dveře	P	0,03100	100	0,46	0,01426
10 Okna	Ch	0,01000	100	0,00	0,00000
11 Podlahy	Ch	0,06800	100	0,00	0,00000
12 Elektroinstalace	Ch	0,04900	100	0,00	0,00000
Vybavení stavby (1 = obvyklé vybavení)					0,8183
(S = běžné, P = podstandardní, N = nadstandardní, Ch = není provedeno)					

Výpočet opotřebení: Stáří stavby: 2009 - 1910 = 99 r.
Předpokládaná životnost: 120 r.
Celkové opotřebení: $100 \% / 120 \text{ r.} \times 99 \text{ r.} = 82,5000 \%$

2.3 P.p.č. 76/1

Nález: Zastavěný pozemek a nádvoří

Obec: Branžež, 212 obyv.

Parcela	Výměra
76/1 - zastavěná pl.	671 m ²
Nelze napojit na veřej. kanalizaci	

2.4 P.p.č. 567

Nález: Pozemek užívaný jako zahrada tvoří se stavbou a zastavěným pozemkem funkční celek.

Obec: Branžež, 212 obyv.

Parcela	Výměra
567 - zahrada	906 m ²
2.3 Nelze napojit na veřej. kanalizaci	

2.5 Ocenění

Nález: Obvyklá cena souboru staveb a pozemků je zjištěna porovnáním s jinými obdobnými nemovitostmi. Při porovnání byly použity srovnatelné objekty v místě a nejbližším okolí (do max. 5 km), pro porovnání se zkoumaným objektem jsou ceny upraveny indexem (větší než 1 pro objekty kvalitnější, menší než 1 pro objekty horší nebo hůře umístěné). Při stanovení porovnávacího indexu vycházel znalec ze srovnání technického stavu, vybavení a dostupnosti nemovitosti, dále z velikosti a využitelnosti pozemku, zohledněna je možnost napojení na veřejné sítě a individuální dojem z nemovitosti na základě zkušenosti znalce.

Tabulka porovnávacích objektů								
Typ stavby	RD 1+1, kolna, zahrada		RD 4+1, 2x garáž, zahradní domek		RD 3+1, zahrada, terasa		RD 4+1, zahrada, skleník	
Pozemek (m ²)	450		1600		600		400	
Zastavěná pl. (m ²)	55		140		115		113	
Konstrukce	Zděný, půda		Zděná, sklep, podkroví		Zděný, podkroví		Zděný, sklep, přízemí, podkroví	
Stav	dobrý		dobrý		novostavba		po rekonstrukci	
Lokalita	okolí do 5 km		okolí do 5 km		okolí do 5 km		okolí do 5 km	
Sítě	úplné		základní		úplné		základní	
Cena	1 400 000,00 Kč		2 775 000,00 Kč		2 950 000,00 Kč		3 990 000,00 Kč	
Cena za 1 m² ZP	25450		19820		25650		35310	
Opravný index (shoda = 1) (i1xi2xi3i4xi5=i)	0,96228		2,0592		1,3365		1,2636	
	technický stav	1,2	technický stav	1,2	technický stav	1,5	technický stav	1,3
	příslušenství	0,9	příslušenství	1,3	příslušenství	0,9	příslušenství	0,9
	lokalita	1,1	lokalita	1,1	lokalita	1,1	lokalita	1
	velikost pozemku	0,9	velikost pozemku	1	velikost pozemku	0,9	velikost pozemku	0,9
využitelnost	0,9	využitelnost	1,2	využitelnost	1	využitelnost	1,2	
Upravená cena MJ (Kč/m²)	26450		9630		19190		27940	
Průměr hodnot (Kč/m²)	20800							
Nedokončenost	70,00 %				14 560,00 Kč			
ZP (m²)	108,3							
Základní cena	1 576 848,00 Kč							
Zaokrouhleno	1 580 000,00 Kč							

Tato cena byla konzultována s realitní kanceláří a byla shledána přiměřená stavu a umístění nemovitosti

2.6 P.č. 539

Nález: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí ve zjednodušené evidenci - původ pozemkový katastr (PK) je částí pozemků p.č. 539/1 - lesní pozemek a p.č. 539/2 - lesní pozemek. Jedná se o borový porost na okraji chráněné krajinné oblasti Český ráj, v sousedství pískovcové skalní stěny. Obvyklá cena zjištěna dotazem u realitních kanceláří v regionu.

Ocenění :

Parcela	Výměra	Kč/m2	Zjištěná cena
539 PK	4.360 m2	15,00	65.400,00 Kč
Zjištěná cena - P.č. 539			65.400,00 Kč

2.7 P.č. 541 PK

Nález: Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí ve zjednodušené evidenci - původ pozemkový katastr (PK) je částí zemědělsky obdělávaného pozemku č. 541 - orná půda. Obvyklá cena dotazem v realitní kanceláři zjištěna v úrovni ceny dle cen. předpisu dle BPEJ.

Ocenění :

Parcela	Výměra	BPEJ	Kč/m2	Základní cena
541 PK část 541 orná Zaokrouhlení	8.413 m2	53011	6,43	54.095,59 Kč 504,41 Kč
Zjištěná cena - P.č. 541 PK				54.600,00 Kč

2.8 Celková rekapitulace

Soubor staveb a pozemků č.p. 3	
2.1 Rodinný dům č.p. 3	
2.2 Vedlejší stavba - garáže a kolny	
2.3 P.p.č. 76/1 - zastavěná pl. a nádvoří	
2.4 P.p.č. 567 - zahrada	
2.5 Celkem č.p. 3 s přísl.	1.580.000,00 Kč
2.6 P.č. 539 PK	65.400,00 Kč
2.7 P.č. 541 PK	54.600,00 Kč
Zjištěná cena celkem	1.700.000,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 1.700.000,00 Kč

Slovy: =Jedenmiliónsedmsettisíckorunčeských=

3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU


- 3.1 Obvyklá cena rodinného domu č.p. 3 v obci Branžež, místní část Zakopaná, spolu s příslušenstvím, zastavěným pozemkem č. 76/1 - zastavěná plocha a nádvoří, zahradou p.p.č. 567 a s pozemky ve zjednodušené evidenci č. 539 PK a č. 541 PK, vše okres Mladá Boleslav, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. listopadu 2009

1.700.000,00 Kč

Slovy: =Jedemiliónsedmsettisíckorunčeských=

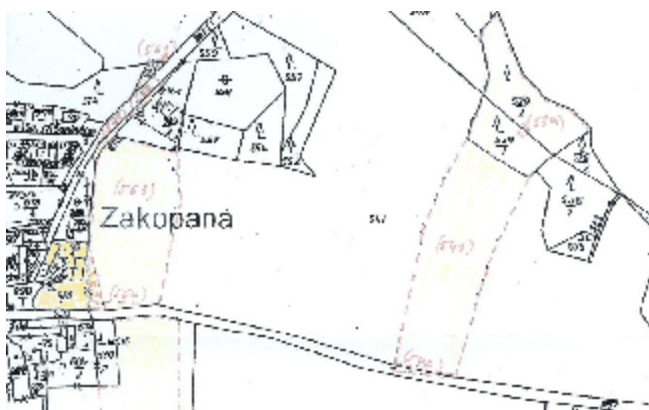
V Třebíčách, dne 8. listopadu 2009



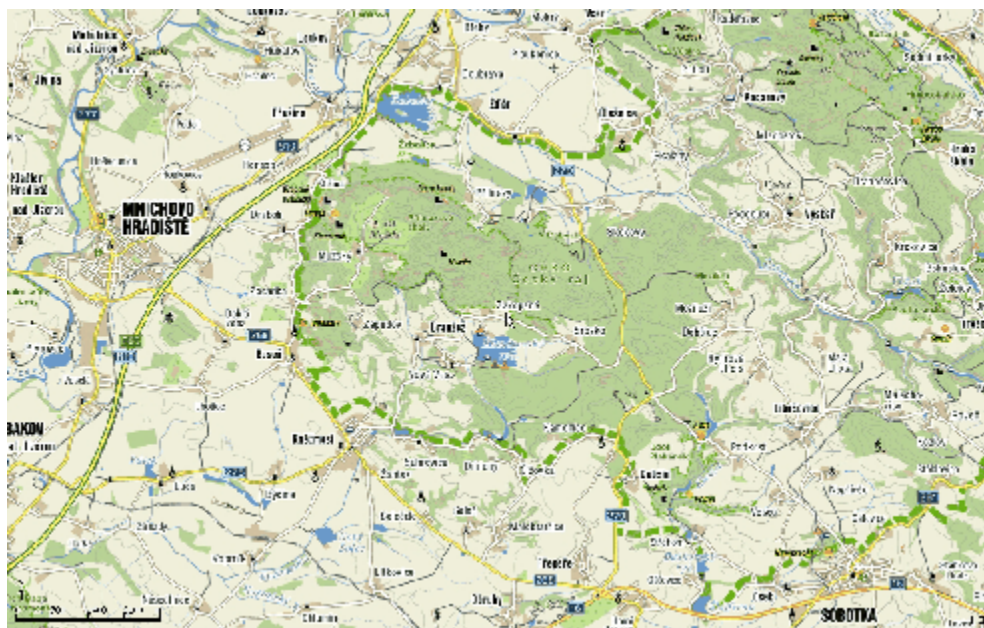
Dokumentace



Rodinný dům č.p. 3 (vpravo) a kolna s dvěma garážemi (vlevo)



Katastrální mapa a letecký snímek



CHKO Český Ráj - okolí Mnichova Hradiště

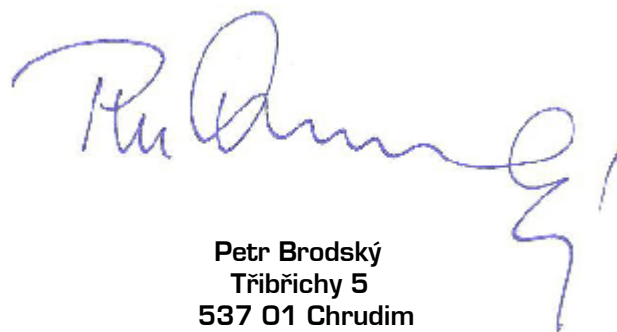
4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 136-2009/2891

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2009136

V Třebřichách, dne 8. listopadu 2009



**Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim**