

Okres:Kladno
Obec :Přelíc

ZNALECKÝ POSUDEK č.3200/319/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.53 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Přelíc,
okres Kladno

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 5.listopadu 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.69 pro k.ú.Přelíc, okres Kladno ze dne 1.11.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.69 pro k.ú. a obec Přelíc, okres Kladno ze dne 1.11.2012

Vlastnické právo: Štulík Aleš, Přelíc 119, 273 05 Smečno

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 4.listopadu 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.53 s příslušenstvím v k.ú. a obci Přelíc, okres Kladno, který je umístěn přibližně v centrální zastavěné části obce u místní zpevněné komunikace. Vesnice Přelíc se nachází na území okresu Kladno a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Slaný. Obec Přelíc se rozkládá asi devět kilometrů severozápadně od Kladna a čtyři kilometry jihozápadně od města Slaný. Osídlení této menší vesnice dosahuje zhruba počtu 350 obyvatel. V obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Přelíc leží v průměrné výšce 288 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1352. Celková katastrální plocha obce je 379 ha, z toho orná půda zabírá 81%. V katastru obce jsou ovocné sady.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, pozemek je oplocen. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.72 o výměře 237 m2.

Rodinný dům č.p.53

Rodinný dům 2+1 v obci Přelíc u Smečna. Dům je patrový, před dokončením celkové rekonstrukce. Má vybudovanu novou elektrickou přípojku, nachystánu přípojku plynu (v domě již hotové všechny rozvody), nové topení, kanalizace těsně před uvedením do provozu. Nový komín - i průduch pro krbová kamna. V přízemí jsou 3 místnosti + chodba, nedokončené sociální zařízení (k dispozici budou radiátory, sprchový kout, WC + další materiály potřebné pro dokončení přestavby). Celé podkroví je nově zbudované a zatím není rozdělené příčkami, jsou sem vyvedeny všechny rozvody, strop obložený palubkami, výstup na terasu. Ve stropě ukryté stahovací schůdky do prostoru pod střechou. Celý dům je vybaven plastovými okny a dveřmi. Stavba má nový obvodový věnec, zateplené stropy včetně nových

stropních trámů. Vraty se vjíždí do průjezdu, na jehož konci stojí menší hospodářské stavení - možnost přestavby na garáž. V obci je obchod, restaurace, dětské hřiště. Lékař, škola, školka, pošta a další nákupní možnosti v nedalekém Smečně (2 km). Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.53 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Přelíc, okres Kladno

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Plchov, **cena 1 900 000,- Kč**



Nabízíme vám samostatně stojící rodinný dům s hospodářskou budovou a zahradou na okraji obce Plchov, okres Kladno. Dům je ze 30tých let, dvoupodlažní, podsklepený, řešený jako 4+1 s kotlem na tuhá paliva. V přízemí domu jsou 2 pokoje, kuchyně, komora a koupelna s WC. V patře jsou 2 obytné místnosti a půdní prostor. Dům má vlastní studnu, odpad jde do jímky. Dům je v původním udržovaném stavu s nutností úprav. Na pozemku se nachází garáže, dílna, kůlna a hospodářská budova (chlévy, půda a stodola). Za domem a hospodářskou budovou je zahrada 1000m². Dále je možnost odkoupení sousedního pozemku 5000m² pro chov koní či jiných hospodářských zvířat. Výborná dostupnost do Kladna, Slaného a Prahy.

Rodinný dům, Pchery, **cena 1 590 000,- Kč**



Nabízíme samostatně stojící rodinný dům v klidné části obci Pchery u Kladna o velikosti 2+1 s garáží, celkový pozemek 509m² včetně zastavěné plochy a nádvoří s vjezdem do dvora. Dům je v původním, ale udržovaném stavu k nastěhování. Možnost půdní vestavby, již jedna místnost k obývání. Topení je ústřední na el., plyn vede podél pozemku, městská voda (na pozemku nepoužívaná studna), septik. V obci je veškerá občanská vybavenost, výborné spojení do Prahy.

Rodinný dům, Svinařovská, Smečno, cena 1 750 000,- Kč



RD Smečno, Svinařovská ul., pozemek 363 m². Nabízíme prostorný rodinný dům 5+1, Smečno, Svinařovská ul., pozemek 363 m². Po částečné rekonstrukci s potřebou další investice. Možno využít i jakou dvougenerační se samostatným vchodem. V přízemí jsou 3 pokoje + koupelna se sprch. koutem. V patře je kuchyň. s novou kuchyň. linkou a kombinovaným sporákem, obývací pokoj, ložnice, koupelna, terasa. Střeška nová, sedlová, tašky, okna plastová. Kotel na plyn, elektřina 220V, 380V, veřejný vodovod. i kanalizační řad. Studna na parcele. Dvorek s garáží. Za domem zahrada. V obci je veškerá občanská vybavenost. Slaný 3 km, Kladno 8 km, Praha 20 km.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 700 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3200/319/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.332/2012.

V Hradci Králové dne 5.listopadu 2012.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2012 13:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532771 Přelíc
Kat.území: 734551 Přelíc List vlastnictví: 69
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Vztah pro

Vztah k

dne 8.10.2012

Parcela: St. 72 Z-5365/2012-231
Stavba: Přelíc, č.p. 53 Z-5365/2012-231

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav 123 EX-186/2012 -8 ze dne 05.10.2012.

Z-5365/2012-231

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Kladně 31D-354/2009 -43 ze dne 18.11.2009. Právní moc ke dni 09.12.2009.

Z-10173/2009-231

Pro: Štulík Aleš, Přelíc 119, 273 05 Smečno

RČ/IČO: 690709/0663

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 Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.11.2012 13:59:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 2



Katastr nemovitosti

Ověřuji pod pořadovým číslem 510023_001560 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 4

dne 01.11.2012 v 14:04

Podpis


Razítko:



Tylš Adolf

Fotodokumentace nemovitosti:

