

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2 707 - 7/2 016

o ceně bytu č. 5 Petrovice 125, okres Příbram

- Posudek vyžádal : Paní JUDr. Věra Sedloňová, se sídlem Sudoměřská  
814/46, Praha 3
- Vlastník : SJM Dýsl Radek a Dýslová Markéta,  
Petroviče 125
- Účel posudku : Pro potřebu objednatele, ke dni ocenění  
KSPH 37 INS 354/2 013-A-14, KSPH 37 INS  
356/2 013 - A-9
- Posudek vypracoval : Ing. Karel Cibulka  
znalec z oboru ekonomika  
odvětví ceny a odhady nemovitostí  
Gen. Tesaříka 136, Příbram I.
- Posudek obsahuje : 6 stran textu a předává se  
ve 3 vyhotoveních

V Příbrami 25. 1. 2 016

**Ocenění nemovitosti - bytu č. 5 ve 2.N.P. v domě čp. 125 v Petrovicích, k.ú. Petrovice u Sedlčan, včetně podílů na stavebních pozemcích a společných částech domu, k datu ocenění 25. 1. 2 016.**

**Podklady pro ocenění:**

- Prohlídka a zaměření bytu dne 18. 9. 2 012 za přítomnosti pana Dýsla a údaje jím sdělené.
- Informace o parcele
- vyhláška č. 345/2 015 Sb..
- kopie katastrální mapy
- Prohlášení vlastníka
- Vlastní fotodokumentace
- údaj o stáří stavby cca 39 roků

**Ocenění se provede podle vyhlášky č. 441/2 013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2 014 Sb. a vyhlášky č. 345/2 015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1 997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších platných zákonů (oceňovací vyhláška).**

**Objekty nemovitosti - situace, stručný popis:**

Nemovitost - dům čp. 125, ve kterém se byt č. 5 nachází, stojí na severozápadním okraji obce, s orientací oken shruba jihovýchod.

Dům je zděný se 3 nadzemními podlažními, s jedním technickým podlažím, bez výtahu, s dvouramenným železobetonovým schodištěm, s litým teracem, s plochou střechou s živičnou krytinou, bez zateplení fasád s březolitovou omítkou a s plastovými okny, vytápění lokální elektrickými přímotopy, napojení na vodovod, kanalizaci je zajištěno, plyn není.

Stavba stojí na pozemku č. 157 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m<sup>2</sup>.

Schody jsou s litým teracem, kanalizace a vodovod s napojením na veřejné řady.

V kuchyni (po rekonstrukci) okno plastové, vytápění elektrické, kuchyňská linka s el. sporákem a s digestoří, dřez s TUV, obklad kuchyňské linky, podlaha lepené PVC.

V obývacím pokoji je podlaha PVC s kobercem, okno plastové se žaluziemi, omítky štukové, strop omítaný. V chodbě bytu podlaha PVC s kobercem, sokl obklad palubky, dveře hladké fládrované, vestavěná skříň není. V koupelně s původním vybavením ocelová vana s keramickým obkladem stěn, TUV z el. boileru, umyvadlo není, baterie u vany, keramický obklad stěn, podlaha PVC. Na WC keramický obklad stěn, WC splachovací, instalační šachta, podlaha PVC s kobercem, dveře hladké plné. V ložnici je podlaha s PVC s kobercem, el. přímotop, okno plastové se žaluzií, omítky štukové. Sklep - místnost v 1.P.P..

Byt má kuchyni, 2 pokoje, předsíň, koupelnu, WC, 1 sklep.

Dům je přístupný ze zpevněné komunikace z ulice. K domu je přivedena elektřina, vodovod, kanalizace.

Stáří domu je cca 39 roků. Dům má 3 nadzemní podlaží a jedno technické podlaží. Údržba domu jako celku je dobrá, stavba je v dobrém stavu, byt je v původním stavu, zejména koupelna a WC, kuchyně je přestavěna, nová plastová okna.

Předmětem ocenění je byt č. 5 ve 2.N.P. a příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku č. 157 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m<sup>2</sup> v hodnotě podílu 974/8961.

Počet obyvatel v obci 1331.

## **Objekty nemovitosti - popis, ocenění:**

### **LV:**

#### **§ 38 - Jednotky - byt č. 5 ve 2.N.P.:**

Nález:

Byt č. 5 je byt 2 + 1 ve 2.N.P. s orientací místností shruba na jihovýchod.

Plocha jednotlivých místností:

Kuchyně	9,60 m <sup>2</sup>
Pokoj	16,00 m <sup>2</sup>
Pokoj	17,90 m <sup>2</sup>
Předsíň	4,50 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,80 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Sklep 6,66 x 0,8	5,33 m <sup>2</sup>
<u>Celkem plocha bytu</u>	<u>57,11 m<sup>2</sup></u>

$$C_{Jp} = C_{Bi} + p_{CP}$$

$$\text{Cena porovnáním : } C_{Bp} = PP \times ZCU \times I_t \times I_p$$

$$ZCU = ZC \times I_v$$

$ZC = 12\,390 \text{ Kč/m}^2$  příloha č. 27, tab. č. 1. – obec Petrovice, okr. Příbram:

$$I_v = (1 + 1 - 9V_i) \times V_{10}, \text{ tab. 2 přílohy č. 27}$$

(vybavení bytů)

#### **I<sub>v</sub> – Index konstrukce a vybavení**

$$I_v = 1 + V_i (1 - 9) \times V_{10}$$

Příloha č. 19 a tab. č. 2.:

1/IV	0,10
2/II	0,00
3/II	0,00
4/II.	0,00
5/II	0,00
6/III	0,00
7/II	-0,01
8/II	-0,02
<u>9/III</u>	<u>0,00</u>

Celkem +0,07

10/ II. – 1,00 – byt s pravidelnou údržbou, v dobrém stavu

Koeficient  $s = 1 - 0,005 \times 39 = 0,805$

$I_v = (1 + 0,07) \times 1,00 \times 0,805 = 0,86135$

$ZCU = ZC \times I_v = 12\,390,00 \text{ Kč} \times 0,86135 = 10\,672,13 \text{ Kč/m}^2$

**Stanovení indexu  $I_t$  a  $I_p$  dle § 4 odst. 1:**

$I_t = 0,91$

$I_p = 0,91$

$CB_p = PP \times ZCU \times I_t \times I_p$

Cena bytu:

$57,11 \text{ m}^2 \times 10\,672,13 \text{ Kč/m}^2 \times 0,91 \times 0,91$

**504 714,81 Kč**

### **§ 3 – Stavební pozemek neocenený v cenové mapě stavebních pozemků**

Nález:

Pozemek č. 157 o výměře 202 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, LV 662. v k.ú. Petrovice u Sedlčan, obec Petrovice, LV č. 638 budova a pozemek.

Vlastník:

SJM Dýsl Radek a Dýslová Markéta, Petrovice 125

Spoluvlastnický podíl na pozemku: 974/8961

**$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$**

$ZC_v = 1\,380,00 \text{ Kč/m}^2$ , příloha č. 2 tab. 1.

Tab. 2.:

$O_1/III - 0,70 - 1331$  obyvatel

$O_2/IV - 0,60$

$O_3/VI - 0,80$

$O_4/II - 0,85$

$O_5/III. - 0,90$

$O_6/II. - 0,98$

$ZC = 1\,380,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 \times 0,6 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,98 = \underline{\underline{347,62 \text{ Kč/m}^2}}$

**§ 4/1:**

$ZCU = ZC \times I$

$I = I_t \times I_o \times I_p$

**$I_t = P_6 \times (1 + (1-5) \times P_i) - \text{index trhu}$**

Příloha č. 3 tab. 1.:

$P_1/I. - 0,05$

$P_2/V. - 0,00$

$P_3/II. - 0,00$

$P_4/I. - 0,04$

$P_5/II - 0,00$

Celkem -0,09

P6/IV. 1,00  
 $I_t = 1,00 \times (1 - 0,09) = 0,91$

**$I_o = 1 + (1 - 6)P_i$  – index omezujících vlivů pozemku**

Příloha č. 3 tab. 2.:

P1/II.	0,00
P2/IV.	0,00
P3/III.	0,00
P4/I.	0,00
P5/I.	0,00
<u>P6/II.</u>	<u>0,00</u>
Celkem	0,00

$I_o = 1 + - 0,00 = 1,00$

**$I_p = P_1 \times (1 + (2 - 11)P_i)$  - index polohy**

Příloha č. 3, tab. 3:

<u>P1/I.</u>	<u>1,01</u>
P2/I	0,03
P3/II.	0,00
P4/I.	-0,10
P5/I.	0,00
P6/VI.	0,00
P7/III.	0,00
P8/II.	0,00
P9/II.	0,00
P10/I.	-0,02
<u>P11/II.</u>	<u>0,00</u>
<u>Celkem</u>	<u>-0,09</u>

$I_p = 1,00 \times (1 - 0,09) = 0,91$

$I = 0,91 \times 1,00 \times 0,91 = 0,8281$

$ZCU = 347,62 \text{ Kč/m}^2 \times 0,8281 = 287,86 \text{ Kč/m}^2$

Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:

$202 \text{ m}^2 \times 287,86 \text{ Kč/m}^2 \times 974/8961$

**6 320,26 Kč**

**REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI:**

§ 38 - Jednotky

**504 714,81 Kč**

§ 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě  
stavebních pozemků

**6 320,26 Kč**

Celkem cena bytu č. 5

**511 035,07 Kč**

Zaokrouhleno: (dle § 50)

511 040,00 Kč

Slovy : Pětsetjedenácttisícnulačtyřicet Kč

Cena obvyklá nemovitosti:

Na základě vlastních zkušeností se stanovením obvyklých (tržních) cen ve vazbě na momentální situaci na trhu s nemovitostmi tohoto druhu stanovuji obvyklou cenu celé nemovitosti ke dni ocenění ve výši:

Slovy: ČtyřistašedesátisícKč

460 000,00 Kč

Výše této hodnoty byla konzultována s realitní kanceláří AREA Příbram (úvaha 400 000 – 500 000,00 Kč).

K nemovitosti je přístup ze zpevněné komunikace s dosahem do centra části obce a k dopravnímu spojení autobusem - pěšky max. 5 minut, nemovitost je napojena na obecní vodu a kanalizaci, elektro je připojeno. V místě je škola, školka, pošta, obecní úřad, školka, základní služby, sportovní zařízení, v okolí možnosti rekreace (Orlická přehradní nádrž, cyklo a pěší turistika), avšak od kompletních služeb a lékařské pomoci větší vzdálenost, v místě nedostatek pracovních příležitostí. Za prací je nutné dojíždět do vzdálenosti – 20 - 30 km, v místě a okolí je nabídka pracovních příležitostí omezená s možností nižších výdělků.

Nemovitost je udržovaná, v podstandardním provedení je řešena pouze koupelna a WC, v předsíni chybí šatní skříň.

Cena nemovitosti obvyklá je odhadnuta, v okolí obce není trh s nemovitostmi tohoto druhu (byty) téměř žádný, obvyklou cenu nemovitosti není možno srovnat s jinými podobnými realizovanými prodeji nemovitostí v okolí.

V Příbrami 25. 1. 2 016

Ing. Karel Cibulka  
Gen. Tesaříka 436  
261 01 Příbram I.



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 11. 3. 1 985 pod č.j. Spr. 559/82 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2 707 - 7/2 016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů za vypracování znaleckého posudku účtuji podle přiložené likvidace, Doklad č. 2 707.