

Znalecký posudek
číslo 99/09-5973

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

NEMOVITOST:	Bytový dům
Adresa nemovitosti:	Běsno 30, 439 81 Kryry
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Louny, kú Kryry, kód kú 675466, LV 150
	Stavba bez pozemku, č.p. 30
VLASTNÍCI:	Dle LV



ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení 002 Ex 095/04

OBJEDNATEL OCENĚNÍ: Exekutorský úřad pro Prahu 2
Adresa objednatele: Malá Štěpánská 3, 120 00 Praha 2

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ: Ing. Jan Skyva
Adresa zhotovitele: Buzulucká 3, 160 00 Praha 6

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
		603 511 900		janskyva@seznam.cz

Datum místního šetření: 8.4.2009 Datum zpracování: 24.4.2009

Počet stran: 8 Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. změna stavby v r. rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: novostavba udržovaná neudržovaná

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů:

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
Využití: bydlení pronájem podnikání bydlení a podnikání částečně obsazen volný objekt
Poloha: centrum kraj obce bytová zóna průmyslová zóna nákup zóna mimo obec
Připojky: voda kanalizace plyn elektro telefon zpev. příjezd
Dostupnost: MHD železnice autobus dálnice/sil. I.tř. sil. II/III. tř.
Negat.vlivy okolí: dálnice/I.tř. železniční tr. podnik/trafo letiště zápl. oblast jiné

Požadavky objednatele

Rizika nemovitosti:

PRODEJNOST NEMOVITOSTI: velmi dobrá průměrná obtížná
 (do 6 měsíců) (od 6 do 12 měsíců) (nad 1 rok)

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 520 990,- Kč		
Obvyklá cena	1 520 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku			

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Obvyklá hodnota byla stanovena porovnávací metodou. Porovnávané objekty odpovídají polohou. Technické řešení a údržba byly zohledněny příslušnými koeficienty.

Seznam příloh: porovnávané objekty

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	Bytový dům čp. 30 na cizím pozemku
Přehled všech vlastníků	Ludvík Holan 1/8, Andrea Cholínková 1/8, Helena Fečová 1/4, SJM Hoferek Radomír Ing. a Hoferková Šarlota 1/4, SJM Vítek Miroslav a Vítková Hana 1/4, všichni na adrese Běsno 30, Kryry, 439 86
Přehled podkladů	Výpis z KN, katastrální mapa, exekuční příkaz Exekutorského úřadu pro Prahu 2, podklady pro porovnávací metodu, skutečnosti zjištěné při místním šetření
Charakteristika obce	Obec Kryry, k.ú. Běsno stavebně nesrostlé, okres Louny, kraj Ústecký,
Poloha nemovitosti	k.ú. Běsno - centrum, bytová zóna
Nemovitost pronajata	Ne
Rizika nemovitosti	Stavba na cizím pozemku

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Bytový dům typový, o 2 nadzemních podlažích , podsklepený
Druh stavby - účel využití	Bytový dům -bydlení- 5 bytových jednotek
Dokumentace	Není k dispozici
Způsob užívání	Bydlení
Popis tech. stavu stavby	Dobry
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Bývalé družstevní bytové domy

Pozemky

Základní popis každého pozemku	Nejsou - dům na cizím pozemku
Trvalé porosty	Ne
Věcná břemena	Ne

Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Bytový dům čp. 30

Bytový dům č.p. 30 se nachází v obci Kryry, v centru části obce Běsno.Jedná se o samostatně stojící bytový typový dům, o půdorysných rozměrech cca 13,80 x 10,80 m.Je postaven na cizím pozemku, je zděný, podsklepený o 2 nadzemních podlažích.Má 5 bytových jednotek.

Dům je založen na pasech s izolací proti zemní vlhkosti.Střecha domu je valbová, stropy rovné,krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítka břizolit, schody teraco, dveře hladké plné, okna dřevěná zdvojená, podlahy vlýsky, koberce a PVC, vytápění ústřední nebo lokální na tuhá paliva, elektroinstalace světelná i motorová, bleskosvod,ohřev teplé vody boilerem,v kuchyni

elektrický sporák, v sociálním zařízení vana, umyvadlo, WC, instalační jádro zděné. Z ostatního vybavení žaluzie a vestavěné skříňe.

Dům je napojen na vodovodní síť, na rozvod elektrické energie, odpadní vody jsou zaústěny do žumpy.

Název : Bytový dům čp. 30
 Druh nemovitosti: Obytné domy
 Konstrukce: zděné
 Počet podzemních podlaží: 1
 Počet nadzemních podlaží: 2
 Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ne
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 149 m²
 Výtah: ne
 Přípojky: ano
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: ano
 Garáž: není
 Stáří objektu: 49 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	238,40 m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,000
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,950
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,000
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,000

21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	1,000
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,950
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,900
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
Výsledný koeficient:			0,812

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1 Název: Rodinný dům 5+1

Adresa: 439 81 Kryry - centrum

Popis:

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: 71 roků

Stav objektu: dobrý

Počet nadz. podlaží 1

Počet podzemních podlaží: 1

Výměra pozemku: 1265 m²

Zastavěná plocha: 290 m²

Garáž: není

Výtah: ne

Podkroví: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: ano

Příslušenství: ano

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny: realitní inzerce

Požadovaná cena: 1 000 000,- Kč

Koef. úpravy ceny: 0,95

Cena po úpravě: 950 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	m ³	Kč/m ³	Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	131,00 m ²	7 251,91 Kč/m ²	6 278,71 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,155

Objekt č.: 2 Název: Rodinný dům

Adresa: Běsno, 439 81 Kryry

Popis:

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: 71 roků

Stav objektu: velmi dobrý

Počet nadz. podlaží 1

Počet podzemních podlaží: 0

Výměra pozemku: 453 m²

Zastavěná plocha: 80 m²

Garáž: mimo objekt
Svislé konstrukce: zděné
Přípojky: částečně
Příslušenství: ano

Výtah: ne

Podkroví: ano

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny: realitní inzerce

Požadovaná cena: 930 000,- Kč

Koef. úpravy ceny: 0,95

Cena po úpravě: 883 500,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	m ³	Kč/m ³	Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	76,00 m ²	11 625,- Kč/m ²	10 884,83 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,95
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,068

Objekt č.: 3 Název: Rodinný dům 6+1

Adresa: Běsno, 439 81 Kryry

Popis:

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: 60 roků

Stav objektu: velmi dobrý

Počet nadz. podlaží 2

Počet podzemních podlaží: 1

Výměra pozemku: 1240 m²Zastavěná plocha: 100 m²

Garáž: v objektu

Výtah: ne

Podkroví: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: ano

Příslušenství: ano

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny: realitní inzerce

Požadovaná cena: 2 290 000,- Kč

Koef. úpravy ceny: 0,95

Cena po úpravě: 2 175 500,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	m ³	Kč/m ³	Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	225,00 m ²	9 668,89 Kč/m ²	8 481,48 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05

27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,140

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům 5+1			6 278,71		
2. Rodinný dům			10 884,83		
3. Rodinný dům 6+1			8 481,48		
SJC – minimum			6 278,71		
SJC – průměr			8 548,00		
SJC – maximum			10 884,83		
Index oceňovaného objektu	0,812	0,812	0,812	0,812	0,812
JCO – minimum			5 098,00		
JCO – průměr			6 941,00		
JCO – maximum			8 838,00		
Výměry oceňované stavby			238,40		
CO – minimum			1215363		
CO – průměr			1654734		
CO – maximum			2106979		

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální:	1 215 363,- Kč
Průměrná:	1 654 734,- Kč
Maximální:	2 106 979,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 1654734 - [0,15 * (2106979 - 1215363)] = 1 520 991,60 \text{ Kč}$$

Bytový dům čp. 30 - výsledná cena = 1 520 991,60 Kč

Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů: 1 520 990,- Kč
Porovnávací cena celkem: 1 520 990,- Kč

Obvyklá cena:

1 520 000,- Kč

slovy: jedenmilionpětsetdvacetisíc Kč

V Praze dne 24.4.2009

Ing. Jan Skyva



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 28.4.1989 čj.Spr. 840/89 pro základní obor stavebnictví a ekonomika, pro odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá se zvláštní specializací- vliv stavební výroby na životní prostředí a ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 99/09-5973 znaleckého deníku.

V Praze dne 24.4.2009

Ing. Jan Skyva
Buzulucká 3
160 00 Praha 6





RD dům 5+1 s pozemkem 1265 m² v centru obce Kryry

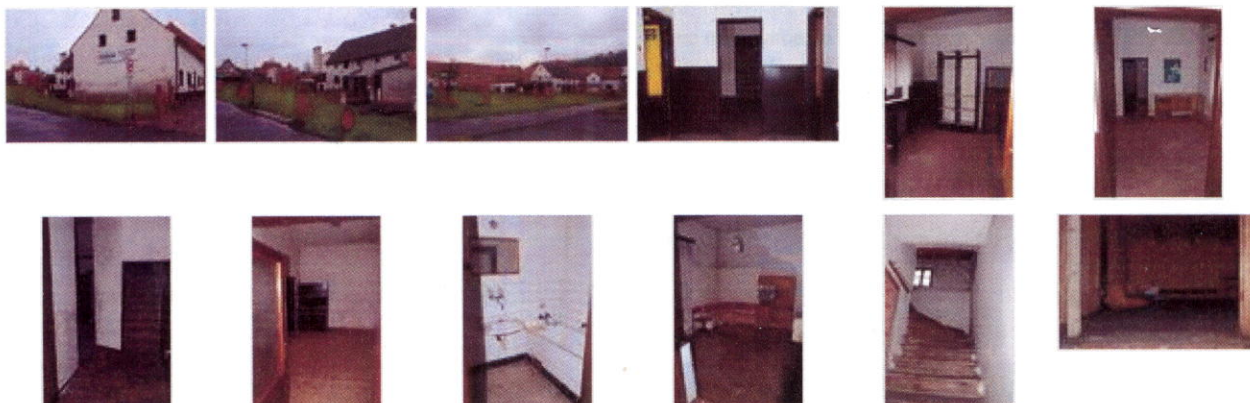
Dům 5+1 na pozemku o výměře 1265 m² v centru obce Kryry. Dům je jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Zastavěná plocha činí cca. 150 m² + 140 m² hospodářské budovy přiléhající k domu. Velké půdní prostory jsou vhodné k vestavbě dalších místností. K dispozici jsou veškeré sítě. Dům vyžaduje rekonstrukci. Objekt je vzhledem ke své poloze využitelný i pro podnikatelské účely.

Prodej: 1.000.000Kč
(Cena včetně kompletního servisu RK)

Účel:	Obytný
Plocha pozemku:	1.265 m²
Zastavěná plocha:	290 m²
Užitná plocha:	131 m²
Velikost domu:	5+1
Počet NP:	1
Počet PP:	1
Účel pozemku:	Obytný
Forma vlastnictví:	osobní
Voda:	ano
Plyn:	ne
Elektroinstalace:	ano
Kanalizace:	ano
Topení:	Ústřední palivové
Sklep:	ano
Zařízení nábytkem:	Nezařizováno
Stav objektu:	Dobry

Tato nemovitost je nabízena výhradně kanceláří ORIGINAL REALITY s.r.o.

Datum zadání: **09.05.2008**, poslední aktualizace: **02.04.2009**



KONTAKT



ORIGINAL REALITY s.r.o.

U Pergamenky 12 (budova Eurest)
Praha 7 - Holešovice
170 00

tel.: **80...** info linka
22... pevná linka
777 9... mobil

Makléř: Marek Voithl

tel.: **777 779 675**
e-mail: marek.voithl@originalreality.cz





RE/MAX

RE/MAX

DETAIL NABÍDKY AP7-4U0698



Rodinný dům v Kryrech, okres Louny

Exklusivně nabízíme patrový rodinný dům se zahradou a garáží v obci Běsno. Užitná plocha domu je 150 m². Nové omítky a izolované základy a interiér po opravách. Krovky jsou v dobrém stavu, elektrika v mědi, 240-400V, voda v plastu, okna dřevěná. Zařízení v ceně, ihned obývatelný. Podkroví 76 m² bez úprav, nové schody, vytápění pevnými palivy. Obec bez shonu, hluku, ostatních negativ civilizace.

Prodej: 930.000Kč

REZERVACE

Plocha pozemku: **453 m²**
 Zastavěná plocha: **80 m²**
 Zahrada: **350 m²**
 Užitná plocha: **150 m²**
 Typ budovy: **samostatně stojící**
 Velikost domu: **3+1**
 Druh budovy: **cihlová**
 Voda: **vlastní studna**
 Elektroinstalace: **220/380 V**
 Kanalizace: **ano**
 Topení: **pevná paliva**
 Parkování: **před domem**
 Stav objektu: **po rekonstrukci**

Tato nemovitost je nabízena výhradně kanceláří RE/MAX Reality & Alfa

Datum zadání: 11.02.2009, poslední aktualizace: 14.04.2009





Prodej RD 6+1, Běsno, okr. Louny

Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný cihlový rodinný dům v obci Běsno, okr. Louny. Užitná plocha domu je ve dvou podlažích 225 m². Terasa, půda, sklep, dvougaráž. Nová okna, dveře, sádkartonové obklady, plyn + kotel, voda, elektřina, 2 x koupelna, 3 x wc. Dům stojí na stavebním pozemku 570 m² s krásnou a udržovanou zahradou 670 m² osázenou ovocnými stromy.

Prodej: 2.290.000Kč

Plocha pozemku: **1.240 m²**
 Zastavěná plocha: **100 m²**
 Užitná plocha: **225 m²**
 Typ budovy: **samostatně stojící**
 Velikost domu: **6+1**
 Druh budovy: **cihlová**
 Voda: **vodovod**
 Plyn: **ano**
 Elektroinstalace: **220/380 V**
 Kanalizace: **ČOV**
 Topení: **lokální plynové**
 Telefon: **ano**
 Stav objektu: **po rekonstrukci**

Tato nemovitost může být nabízena i jinou realitní kanceláří

Datum zadání: **19.02.2009**, poslední aktualizace: **31.03.2009**



KONTAKT



BV REALITY

Štětškova 20 / 899
 Praha 4
 140 00

tel.: **72...** prodej a
 pronájem

60... prodej a
 pronájem

602 299 969

kancelář

261 222 847

kancelář

fax: 261 222 847

e-mail: bvreality@bv-reality.cz

web: <http://www.bv-reality.cz>

Makléř: **Richard Mrvík**

tel.: **261 2...**
739 4...

e-mail: mrvik@bv-reality.cz





Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument posudek vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **8611103-000-250522125629**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **12**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Kocián Petr, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 60531355

Datum vyhotovení: **22.05.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



8611103-000-250522125629