

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ

Č. 75/2022

cena nemovitých věcí – stavba rodinného domu č.p. 100, která stojí na pozemku č.p.č. 136 s příslušenstvím; pozemky st.p.č. 136 a p.p.č. 360/3 v k.ú. Přivětice, obec Přivětice, okres Rokycany

objednatel: Zuzana Koldinská, Přivětice 100, 338 28 Radnice
(prohlídka dne 17. 11. 2022)

účel: dědické řízení ke dni 7. 7. 2022 - č.j. 7 D 359/2022
(úmrtí pana Josefa Koldinského)

rozsah: stavba rodinného domu č.p. 100, která stojí na pozemku st.p.č. 136 s příslušenstvím; pozemky st.p.č. 136 a p.p.č. 360/3

vlastník: SJM Josef Koldinský a Zuzana Koldinská, č.p. 100, 338 28 Přivětice (LV: 309 v k.ú. a obec Přivětice)

popis částí:

pozemky

stavební parcela č. 136 o výměře 136 m² (zastavěna stavbou rodinného domu č.p. 100) a pozemková parcela č. 360/3 o výměře 635 m² (zahrada)

Pozemky se nachází na jižním okraji zastavěného území obce Přivětice (207 obyvatel - Malý lexikon obcí 2021), v zástavbě rodinných domů. Pozemky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 100 o celkové výměře 738 m². Přístup na pozemky je po místní zpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení na veškeré podzemní sítě v obci - rozvod elektřiny, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Součástí pozemků jsou trvalé porosty - ovocné dřeviny.

rodinný dům

Jedná se o podsklepenou stavbu rodinného domu s jedním nadzemním podlažím. Střešní je sedlová, s účelovým využitím podkrovní.

dispozice:

1.PP	-	dílna, kotelna, 3x sklepní prostor
1.NP	-	vstupní zádveň, chodba se schodištěm, kuchyně, 2 pokoje, WC se sprchovým koutem
Podkrovní	-	2 pokoje, volný půdní prostor

Užívání stavby bylo zahájeno v roce 1994 - stáří 28 let. V průběhu užívání nebyly provedeny žádné stavební úpravy. Obvodové stěny jsou zděné z tvárnice, vytápění ústřední - kotel na tuhá paliva; vnitřní vybavení standardní. Stavebně technický stav odpovídá menším stavebním úpravám (výměna oken, fasáda se zateplením).

zastavěná plocha:

1.PP, 1.NP, podkrovní: $9,25 \text{ m} \times 7,35 \text{ m} + 5,35 \times 1,80 \text{ m}$
 $= 77,62 \text{ m}^2$

obestavěný prostor:

zastřešení: $9,25 \text{ m} \times 7,40 \text{ m} = 68,45 \text{ m}^2$

1.PP: $77,62 \text{ m}^2 \times 2,70 \text{ m} = 209,57 \text{ m}^3$

1.NP: $77,62 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ m} = 217,34 \text{ m}^3$

podkrovní: $77,62 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ m} = 116,43 \text{ m}^3$

zastřešení: $68,45 \text{ m}^2 \times 2,05 \text{ m} / 2 = 70,16 \text{ m}^3$

celkem = $613,50 \text{ m}^3$

příslušenství

Jedná se o dřevěnou vedlejší stavbu kolny se sedlovou střechou o půdorysných rozměrech $5,00 \text{ m} \times 3,40 \text{ m}$, ve stáří 40 let; dřevěnou vedlejší stavbu kurníku se sedlovou střechou o půdorysných rozměrech $3,60 \text{ m} \times 2,60 \text{ m}$, ve stáří 25 let a venkovní úpravy: vodovodní přípojka, kanalizační přípojka a septik. Vše ve stáří 30 let.

posouzení:

Kladnou stránkou nemovitých věcí je rozsah stavby s možností napojení na veškeré podzemní sítě. Negativní stránkou je nutnost provedení menších stavebních úprav stavby rodinného domu.

ocenění

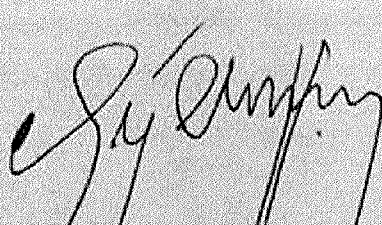
rodinný dům:	$613,50 \text{ m}^3 \times 2\,200,00 \text{ Kč/m}^3$	=	1 349 700 Kč
součásti a příslušenství:		=	330 000 Kč
pozemky:	$738 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ Kč/m}^2$	=	516 600 Kč
	celkem		2 196 300 Kč

S ohledem na zjištěný stav nemovitých věcí určuji ke dni 7. 7. 2022 obvyklou cenu (tržní hodnotu) ve výši:

2.200.000 Kč

Odborné vyjádření obsahuje 2 strany textu a 3 strany příloh.

V Mirošově 23. 11. 2022


Vlastimil Sýkora
Spojovací 396
338 43 Mirošov
tel.: 605912134
e-mail: vsykora@seznam.cz