

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1772/112/2019 část C)

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, spoluvl. podíl id. 1/5 - pozemek st.p.č. 53 se RD čp. 12, vše v k.ú. a obci Velké Všelisy, zapsané na LV č. 64, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Velké Všelisy, k.ú. Velké Všelisy
Adresa nemovité věci: Velké Všelisy 12, 294 27 Velké Všelisy

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 9, Pan Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 19900 Praha 18

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 184 EX 1661/18-33 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA
spoluvl. podíl id. 1/5

94 000 Kč

Stav ke dni : 27.6.2019 Datum místního šetření: 27.6.2019
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 18 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 18.7.2019

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- **spoluvl. podíl id. 1/5 nemovitostí povinného a jejich součástí**
- **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku ve spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve zhoršeném technickém stavu, který neumožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 64
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 27.6.2019. Povinná Müllerová Bohumila byla řádně obeslána doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, která se vrátila s poznámkou, že nemá poštovní schránku, k místnímu šetření byli pozváni i spoluvlastníci nemovitostí. Vlastník byl řádně obeslán, dostavil se poskytl součinnost a odpověděl znalci na otázky, nezpřístupnil však oceňovanou nemovitost, z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1661/18-33
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
 Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
 Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
 Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
 Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
 Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
 Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
 Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
 Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Obec Velké Všelisy se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá asi třináct kilometrů západně od Mladé Boleslavi, má čtyři části a celkem zde žije 376 obyvatel. Po odtržení Nemyslovic jsou od 1. 7. 1990 až do současnosti Velké Všelisy tvořeny následujícími částmi obce: Velké Všelisy, Krušiny – část obce nacházející se zhruba 2,5 km jihovýchodním směrem od části Velké Všelisy, Malé Všelisy – část obce nacházející se severně od části Velké Všelisy, tyto dvě části obce jsou od sebe odděleny údolím a Zamachy. Do obce vede silnice III. třídy. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejblíže obci je železniční stanice Chotětov ve vzdálenosti 6 km ležící na trati 070 v úseku z Neratovic do Mladé Boleslavi.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro
					<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	820/1 Obec Velké Všelisy, č. p. 81, 29427 Velké Všelisy	

Celkový popis

Oceňované nemovitosti se nalézají v širším centru obce Velké Všelisy, v okolní zástavbě obdobných staveb pro bydlení. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace na pozemku p.č. 820/1 ve vlastnictví obce. Nemovitosti jsou v lokalitě bez občanské vybavenosti, v místě pouze autobusová zastávka, obecní úřad a pošta. Komplexní občanská vybavenost města Mladá Boleslav je vzdálena cca. 20 km. Území je z části zainvestované, nemovitosti jsou napojeny na NN, VV a kanalizace je svedena do žumpy.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že stavba byla v minulost užívána v souladu s její kolaudací, nyní je zřejmě dlouhodobě neužívána. Jelikož nebylo možno provést vnitřní prohlídku, je uvažováno s podprůměrným vybavením a stavebně technickým stavem, což je patrné zvenčí. Rovněž podlahová plocha je určena odhadem, dle vnějších rozměrů.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Předkupní právo
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Podíl

Domy a byty s.r.o., č. p. 788, 69613 Šardice 3/5

Müller Pavel, nám. Soukenné 121/1, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec 1/5

Müllerová Bohumila, Česká 366, Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec 1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Müller Pavel

Zahájení exekuce - Müller Pavel

Zahájení exekuce - Müllerová Bohumila

Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 18.07.2019 09:00:00.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, místním šetřením a dle sdělení sousedů zjištěno, že je stavba dlouhodobě neužívána, chátrá a je devastována.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 53 je zastavěn stavbou čp. 12. Území je z části zainvestováno, stavba je napojena na NN a VV, obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou RD tvořící funkční celek nejsou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 100-300,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 300,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	53	89	300,00		26 700
Celková výměra pozemků		89	Hodnota pozemků celkem		26 700

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 12

Věcná hodnota dle THU

Stavba je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, se stavebně neupravenou půdou.

Konstrukčně jde o objekt, který je založen na smíšených základech bez hydroizolace, obvodové zdivo smíšené převážně kámen a cihla, krytina tašková pálená, klempířské prvky dožité, omítky vápenné původní dožité, okna dřevěná dvojitá a zdvojená. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do stavu, není možné popsat provedení a stav interiérů. Stavba se předpokládá s jedním bytem, s podstandardním příslušenstvím a dožitým vybavením.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, žumpa.

Stavebně technický stav:

Dokumentace ani stavební spis se nedochovaly, dle použitého materiálu byla stavba postavena cca. v r. 1930, do dnešní podoby je stavba ponechána v původním stavu, před rekonstrukcí,

Celkový technický stav je zhoršený, svědčí o zcela zanedbané údržbě, část prvků je již dožívající - okna, střecha, fasáda, stavba je morálně (technicky a ekonomicky) zastaralá. Pro ocenění se stavba předpokládá ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností: obytné prostory	plocha 67,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 67,00 m ²
			67,00 m²
			67,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	80,00	2,50 m
	80,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	(80)*(5,50+0,3) = 464,00
NP	zastř.	(80)*(3,50) = 280,00
Obestavěný prostor - celkem:		744,00 m³

Jednotková cena	4 800 Kč/m ³
Množství	744,00 m ³
Reprodukční cena	3 571 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	292 838	292 838	9,28
2. Zdivo	21,20	757 094	757 094	23,98
3. Stropy	7,90	282 125	282 125	8,94
4. Střecha	7,30	260 698	260 698	8,26
5. Krytina	3,40	121 421	121 421	3,85
6. Klempířské konstrukce	0,90	32 141	32 141	1,02
7. Vnitřní omítky	5,80	207 130	207 130	6,56
8. Fasádní omítky	2,80	99 994	99 994	3,17
9. Vnější obklady	0,50	17 856	17 856	0,57
10. Vnitřní obklady	2,30	82 138	82 138	2,60
11. Schody	1,00	35 712	35 712	1,13
12. Dveře	3,20	114 278	114 278	3,62
13. Okna	5,20	185 702	111 421	3,53
13. Okna	5,20	185 702	74 281	2,35
14. Podlahy obytných místností	2,20	78 566	78 566	2,49
15. Podlahy ostatních místností	1,00	35 712	35 712	1,13
16. Vytápění	5,20	185 702	185 702	5,88
17. Elektroinstalace	4,30	153 562	153 562	4,86
18. Bleskosvod	0,60	21 427	21 427	0,68
19. Rozvod vody	3,20	114 278	114 278	3,62
20. Zdroj teplé vody	1,90	67 853	67 853	2,15
21. Instalace plynu	0,50	17 856	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	110 707	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	17 856	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	146 419	0	0,00
25. Záchod	0,30	10 714	10 714	0,34
26. Ostatní	3,40	121 421	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 156 941 Kč	
Množství			744,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 243 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	80
Užitná plocha (UP)	[m ²]	67
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	744,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 243
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 243
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 156 792
Stáří	roků	89
Další životnost	roků	11
Opotřeбенí	%	89,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	347 247

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými RD s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD, přízemní, nepodsklepená, se stavebně neupraveným podkrovím, ve stavu před rekonstrukcí, s jedním bytem, s podstandardním příslušenstvím a dožitým vybavením, s pouze zastavěným pozemkem, bez zahrady, situovaná v širším centru obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s průměrnou dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	67,00 m ²
Obestavěný prostor:	744,00 m ³
Zastavěná plocha:	80,00 m ²
Plocha pozemku:	89,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD, pozemek 366 m²			
Lokalita:	Košátky - část obce Košátky, okres Mladá Boleslav			
Popis:	RD v původním stavu s jedním nadzemním podlažím, nad tímto podlažím se nachází obytné podkroví. Objekt se nachází na vlastních pozemcích o celkové výměře 366 m ² . Dům je částečně podsklepen. V přední části navazuje na dům nízký zděný přístavek. Střecha je sedlová, okna nová plastová, bílé barvy, ze zadní strany okna v původním stavu. U některých oken chybí parapety, interiér domu je v původním stavu, částečně vybaven. V rodinném domě se nachází kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbem, tři samostatné pokoje, koupelna s vanou, WC a sklep.			
Pozemek:	366,00 m ²			
Užitná plocha:	144,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,99	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			0,93	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 790 000	144,00	12 431	0,80	9 945




Zdroj: www.sreality.cz

Název: RD, pozemek 1 062 m²
Lokalita: Velké Všelisy, okres Mladá Boleslav
Popis: RD umístěný ve Velkých Všelisech, 25 km od Mladé Boleslavi. Na rovinatém pozemku se nachází venkovní krb a betonový bazén, v pískovcové skále na hranici pozemku jsou zbudovány dva sklípky. V přízemí domu je umístěna vstupní chodba se schodištěm do patra, obývací pokoj a kuchyně. V podkroví se nacházejí kromě rozšířené schodišťové podesty další dvě místnosti.

Pozemek: 1 062,00 m²
Užitná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz


Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 600 000	125,00	12 800	0,84	10 752

Název: RD, pozemek 730 m²
Lokalita: Konětopská, Čečelice
Popis: RD určeného k rekonstrukci, v obci Čečelice. V přízemí 3 samostatné místnosti, propojovací hala, koupelna a wc, a vstupní prostor. Určitě je zde možnost při opravě střechy využít zvýšením i podkrovní prostor. Samostatná místnost s přístupem z venku je technická místnost. dům napojen na obecní kanalizaci a má vlastní vodovod(přípojka na městskou vodu).

Pozemek: 730,00 m²
Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	160,00	12 188	0,81	9 872

Název: RD, pozemek 511 m²
Lokalita: Písková Lhota, okres Mladá Boleslav
Popis: Dům je umístěný ve svažitém terénu. V přední části má 3 nadzemní podlaží, v každém z nich je jeden pokoj. V přízemí směrem do zahrady další pokoj. Dům je nutné napojit na veřejný vodovod (vzdálenost cca 20 m). Celková plocha pozemku

511 m2.

Pozemek: 511,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 100 000	100,00	11 000	0,83	9 130

Název: RD

Lokalita: Velké Všelisy

Popis: Pozemek st.p.č. 26 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 23.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2017. Zápis proveden dne 15.08.2017.

Pozemek: 578,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
600 000	80,00	7 500	1,00	7 500

Název: RD

Lokalita: Malé Všelisy

Popis: Pozemek st.p.č. 137 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2019. Zápis proveden dne 25.06.2019.

Pozemek: 384,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
400 000	90,00	4 444	1,00	4 444

Název:	RD			
Lokalita:	Malé Všelisy			
Popis:	Pozemek st.p.č. 137 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2018. Zápis proveden dne 19.06.2018.			
Pozemek:	853,00 m ²			
Užitná plocha:	110,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
830 000	110,00	7 545	1,00	7 545



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 4 000 - 11 000 ,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je vzhledem ke všem skutečnostem stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu a dále odečítám hodnotu chybějícího pozemku zahrady ve FC.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 444 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 455 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 752 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			8 455 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			67,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			566 485
odpočet hodnoty pozemku ve FC - 500 m ² * cca 200,-Kč/m ²	- 95 000,00	=	471 485,00
Výsledná porovnávací hodnota			471 485 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	471 485 Kč
Věcná hodnota	373 947 Kč
z toho hodnota pozemku	26 700 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j.spoluvl. podílu id. 1/5 - **Stavbě přízemního, nepodsklepeného RD se stavebně neupraveným podkrovím, s předpokládaným s jedním bytem, s podstandardním příslušenstvím a dožitým vybavením, s pouze zastavěným pozemkem, bez zahrady, situované v širším centru obce Velké Všelisy, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka téměř vyrovnaná s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	471 485,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/5	94 297,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - spoluvl. podílu id. 1/5 na nemovitostech zapsaných na části LV č. 64 zaokrouhlo

- nemovitostí povinného a jejich přísl.	94 000,-Kč
- příslušenství uvedených nemovitostí - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, žumpa - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/5

94 000 Kč

slovy: Devadesátčtyřtisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinné - spoluhl. podíl id. 1/5 - pozemek st.p.č. 53 se RD čp. 12, vše v k.ú. a obci Velké Všelisy, zapsané na LV č. 64, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
94 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
V Trutnově 18.7.2019

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1772/112/2019 část C) znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy





Mapa oblasti

