

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-10653

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Úherce

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Dobrovice, k.ú. Úherce

Adresa nemovité věci Úherce 82, 294 41 Dobrovice

OBJEDNATEL : EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor

Adresa objednatele: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ: 29042054

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ29042054

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 6811/13 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****525 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.1.2016

Stav ke dni :

22.1.2016

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 22.1.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 106 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Úherce, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 107/4 (zahradka) v kat. území Úherce, obec Dobrovice, část obce Úherce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 7.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.11.2015 pod č.j. 120 EX 6811/13-130.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.1.2016.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Ohledání proběhlo za účasti matky vlastníka nemovité věci, která neposkytla jakoukoliv součinnost.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Dobrovice se nachází ve Středočeském kraji, cca 21 km severozápadně od města Nymburk, cca 21 km severovýchodně od města Lysá nad Labem a cca 7 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťují praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketu. Ve městě se dále nachází pošta, kino, muzeum, zámek Dobrovice a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy.

Městská část Úherce se nachází cca 2 km východně od města Dobrovice.

Oceňované nemovité věci se nachází v zastavěné části města Úherce č.p. 82.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	Okolí :	☐ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda veř. / vl.	☐ / ☒ kanalizace ☐ telefon	Přípojky:	☐ / ☐ voda veř. / vl.	☐ / ☐ kanalizace ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		
☐ MHD			☐ železnice		
☒ dálnice/silnice I. tř			☒ silnice II.,III.tř		
Poloha v obci:			širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
884/3	Město Dobruška, Palackého náměstí 28, 29441 Dobruška				

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s částečně obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonové tašky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou dva komíny. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je kovové s betonovou podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a plynovodu. Na pozemku je studna. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebyly ověřeny.

Na pozemku parc. č. St. 106 stojí rodinný dům s č.p. 82. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 107/4 navazuje na pozemek parc. č. St. 106 a tvoří s ním jeden funkční celek, pravidelného tvaru. V Katastru je vedený jako zahrada. Celková plocha pozemku je 743 m². Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 884/3, který je ve vlastnictví města Dobruška.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, septik, porosty a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci jsou dvě garáže, dřevěná kůlna, dřevník a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 19.1.2016 za účasti matky vlastníka nemovité věci, která neposkytla jakoukoliv součinnost. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 106 stojí rodinný dům s č.p. 82. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 107/4 navazuje na pozemek parc. č. St. 106 a tvoří s ním jeden funkční celek, pravidelného tvaru. V Katastru je vedený jako zahrada. Celková plocha pozemku je 743 m². Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 884/3, který je ve vlastnictví města Dobrovice.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pozemek pro bydlení Dobrovice							
KRC: 1,00	KMP: 0,95	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	1 500	2 250 000	1 500,00	0,86	1 282,50		
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se ve městě Dobrovice v ulici Tyršova. Celková plocha pozemku je 1 500 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je rovinatý a travnatý. Na pozemku jsou porosty. Veškeré inženýrské sítě jsou dostupné na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.							
Lokalita: Pozemek pro bydlení Březno							
KRC: 1,00	KMP: 0,97	KPP: 1,00	KDD: 0,95	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	1 060	1 484 000	1 400,00	0,83	1 161,09		
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se v obci Březno. Celková plocha pozemku je 1 060 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je rovinatý a travnatý. Veškeré inženýrské sítě jsou dostupné na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po místní komunikaci.							
Lokalita: Pozemek pro bydlení Dolní Stakory							
KRC: 1,00	KMP: 0,98	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	924	1 155 000	1 250,00	0,88	1 102,50		
Popis pozemku: K prodeji stavební pozemek nacházející se v obci Dolní Stakory. Celková plocha pozemku je 924 m ² . Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je mírně svažité a travnatý. Dostupné inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku. Přístup na pozemek je po místní zpevněné komunikaci.							
Průměrná jednotková cena					1 182,03 Kč/m ²		

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 106	383	1 182,00	452 706
zahrada	107/4	360	1 182,00	425 520
Obvyklá cena před korekcí ceny				878 226
Velikost spoluvlastnického podílu			* 1,00 / 2,00 =	439 113,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,70 =	307 379,10
Celková výměra pozemků		743	Hodnota pozemků celkem	307 379

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 743,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s částečně obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonové tašky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou dva komíny. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Oplocení je kovové s betonovou podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového

koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rodinný dům Nová Telib

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nová Telib. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Dům je v původním stavu. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 050 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do dvou jímek. Vytápění budovy je ústřední s kotlem na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, zahradní domek a stodola. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Písková Lhota

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Písková Lhota. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 100 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Brodce

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Brodce v ulici Dobrovická. Jedná se o řadovou, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 456 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, zahradní domek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Křinec

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Křinec v ulici 28. října. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 836 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. K dispozici je i studna. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, chlév, dílna a skleník. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Rodinný dům Obruby

Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Obruby. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna budovy jsou dřevěná dvojí. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 317 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění budovy je lokální elektrické a lokální na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, dílna a hospodářská budova. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Nová Telib			
Lokalita:			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,05	
K7 Vliv pozemku		0,97	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
		Celkový koef. K_C 0,92	Upravená j. cena Kč/ks 1 420 808
Obest. prostor 0,00 m ³	Výměra pozemku 1 050 m ²	Celková cena 1 550 000 Kč	Jednotková cena 1 550 000 Kč/ks
Název: Rodinný dům Písková Lhota			
Lokalita:			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,10	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,97	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
		Celkový koef. K_C 0,87	Upravená j. cena Kč/ks 1 386 673
Obest. prostor 0,00 m ³	Výměra pozemku 1 100 m ²	Celková cena 1 600 000 Kč	Jednotková cena 1 600 000 Kč/ks



Název: Rodinný dům Brodce**Lokalita:****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,83	1 814 404

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	4 565 m ²	2 190 000 Kč	2 190 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Křinec**Lokalita:** 28. října**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,86	1 385 955

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	836 m ²	1 621 000 Kč	1 621 000 Kč/ks

Název: Rodinný dům Obruby

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/ks
0,77	1 512 409

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 317 m ²	1 960 000 Kč	1 960 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovité věci na základě přímého porovnání

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	1 385 955 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	1 504 050 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitých věcí	1 814 404 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitých věcí	1 504 050 Kč/ks

Porovnávací hodnota před korekcí ceny

Velikost spoluvlastnického podílu

	$\ast 1,00 / 2,00 =$	752 025,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	$\ast 0,70 =$	526 417,50

Výsledná porovnávací hodnota **526 418 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

307 400,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 Rodinný dům

526 418,00 Kč

Porovnávací hodnota	526 418 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	307 379 Kč
Hodnota pozemku	307 379 Kč

Obvyklá cena

525 000 Kč

slovy: Pětsetdvacetpět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 82 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 106 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Úherce, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 107/4 (zahradu) v kat. území Úherce, obec Dobrovice, část obce Úherce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 7.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- dvě garáže, dřevěná kůlna, dřevník a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **525.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 22.1.2016

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek Ing. Markéta Vondráčková Ing. Pavlína Rytířová Kateřina Jirkovská Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-10653 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1







