

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 0860-038/2015

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Vrbice, k.ú. Vrbice u Poděbrad
Adresa nemovité věci: Za Velenkou 57, 289 04 Vrbice
Vlastník stavby: Petra Kršňáková, Za Velenkou 57, 289 04 Vrbice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemků: Petra Kršňáková, Za Velenkou 57, 289 04 Vrbice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 1, Soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan

Adresa objednavatele: Karlovo nám. 288/17, 120 00 Praha

ZHOTOVITEL : JUDr. Karel Mošna

Adresa zhotovitele: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň
IČ: 64875806 telefon: 777651711 e-mail: karel.mosna@seznam.cz
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění hodnoty nemovitých věcí v exekučním řízení č.j. 099 EX 198/11-30

OBVYKLÁ CENA	1 350 000 Kč	
VĚCNÉ BŘEMENO UŽÍVÁNÍ	530 000 Kč	

Datum místního šetření: 2.2.2015

Stav ke dni :

2.2.2015

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 13 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 1.3.2015

JUDr. Karel Mošna

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé pozemku parc.č. st.50/2 o výměře 157 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vrbice č.p. 57 - jiná stavba, na pozemku parc.č. st.50/2, pozemku parc.č. 49/1 o výměře 371 m² - zahrada, a pozemku parc.č. 622/5 o výměře 402 m² - orná půda, vše zapsáno na LV č. 244 pro katastrální území Vrbice u Poděbrad, obec Vrbice, okres Nymburk.

Součástí stavebního pozemku je shora uvedená stavba rodinného domu a stavba garáže a část oplocení, součástí pozemku zahrady je část oplocení, vrata a vrátka, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí a část trvalých porostů, součástí pozemku orné půdy je část oplocení, skleník a část trvalých porostů. Všechny tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Přehled podkladů

Objednatel předložil znalci jako podklady usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č.j. 099 EX 198/11-30 ze dne 23.12.2014, výpis z katastru nemovitostí LV č. 244 ze dne 6.10.2014, darovací smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemena ze dne 14.8.2010 a snímek z katastrální mapy ze dne 6.10.2014. Dne 2.2.2015 byla za účastní povinné provedena prohlídka nemovitých věcí a byla pořízena fotodokumentace, nebyla však umožněna prohlídka interiéru oceňovaných staveb.

Místopis

Oceňovaný objekt je postaven na jihozápadním směrem mírně sklonitým až rovinném pozemku situovaném v zástavbě starších rodinných domů obdobného typu a stárí na jihozápadním okraji zastavěného území obce Vrbice. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, kromě veřejné kanalizace, přístup k oceňovanému objektu je zajištěn z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem. Obec Vrbice je obcí lokálního významu ležící ve východní části Středočeského kraje, ve východní části okresu Nymburk, ve vzdálenosti 9 km severovýchodně od Poděbrad a 5 km jihozápadně od Městce Králové a 18 km východně od Nymburka, mimo jakékoliv průjezdní a frekventované komunikace. V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost, jako je obecní úřad, sportoviště, obchod se smíšeným zbožím, restaurace a základní služby. Nejbližšími obcemi, v nichž je dosažitelná další občanská vybavenost je Městec Králové nebo Poděbrady. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno výlučně autobusovými spoji, obec je poměrně dobře dosažitelná z Prahy po dálnici D11.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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 ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňovaný objekt sestává ze stavebního pozemku, jehož součástí je starší rodinný dům s přístavbou garáže, a ze dvou navazujících pozemků pod společným oplocením. Hlavní stavba je částečně podsklepený rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví, zastřešený sedlovou

střechou. Dle sdělení povinné se v přízemí domu nachází celkem dva pokoje, kuchyň a chodba, v podkroví se nachází obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC a v jihozápadně orientovaném štítu je situována prostorná lodžie. Jedná se patrně o původní stavbu ze smíšeného zdiva, k níž byla patrně později provedena přístavba chodby s příslušenstvím, nástavba půdního obytného prostoru a přístavba jednopodlažní garáže s dílnou zastřešená plochou střechou ze severní strany domu. Základy jsou patrně zčásti kamenné a zčásti betonové, obvodové stěny ze smíšeného zdiva, krovy dřevěné, krytina z betonových tašek, na garáži je krytina plechová. Okna i vstupní dveře jsou dřevěné, garážová vrata plechová dvoukřídlá, vnější omítky vápenné, klempířské konstrukce úplně z pozink. plechu. Objekt je vytápěn lokálně kamny na pevná paliva a podokenními topidly WAW a ohřev TUV je zajištěn z el. boileru. Objekt je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do jímky (v obci je pouze kanalizace dešťová), je napojen na veřejnou elektrickou síť a na veřejný plynovod. Stáří původní stavby nelze přesně stanovit, vzhledem k typu stavby a umístění objektu v zástavbě lze odhadovat stáří objektu na cca 80-100 let. Objekt byl cca před 10 lety celkově modernizován, byla provedena úprava vnitřních prostor v podkroví domu, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí a ke dni ocenění je dům v dobrém stavebně technickém stavu, avšak s částečně zanedbanou údržbou. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka interiéru stavby, byla užitná plocha objektu odvozena od zastavěné plocha a počtu podlaží, ze shora uvedeného důvodu též nelze přesněji vyhodnotit stav vnitřních prostor objektu.

Součástí pozemku zahrady je část oplocení ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, část dřevěného oplocení, vrata a vrátka, zpevněné plochy, jímka, přípojky inženýrských sítí a část trvalých porostů, součástí pozemku orné půdy je část dřevěného oplocení a oplocení ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, skleník a část trvalých porostů.

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:	
☐ Věcné břemeno doživotního užívání ☐ Zástavní právo ☐ Exekuce	
Komentář: Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno užívání, zástavní práva exekutorská, nařízená exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vše dle přiloženého LV	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena, dle sdělení povinné je objekt užíván vlastníkem a oprávněným z věcného břemena	

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	140,00 m ²
Zastavěná plocha:	157,00 m ²
Plocha pozemku:	930,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD Budiměřice

Lokalita: okres Nymburk

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Velikost objektu	1,10



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Velikost objektu - menší objekt;

Celkový koef.

K_c
0,89

Upravená j. cena

Kč/ks
1 060 290

Obest. prostor

Nezjištěn

Výměra pozemku

1 133 m²

Celková cena

1 190 000 Kč

Jednotková cena

1 190 000 Kč/ks

Název: RD Senice

Lokalita: Hlavní ul.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - hospodářské stavby a bazén; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;

Celkový koef.

K_c
0,89

Upravená j. cena

Kč/ks
1 559 250

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	572 m ²	1 750 000 Kč	1 750 000 Kč/ks
Název: RD Činěves Lokalita: okres Nymburk Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Poloha objektu		1,00	
K3 Příslušenství - vedlejší stavby		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,20	
K7 Velikost objektu		1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - vzorek s realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;		K_c	Kč/ks
		1,08	1 539 000
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	399 m ²	1 425 000 Kč	1 425 000 Kč/ks
Název: RD Žehuň Lokalita: okres Kolín Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Poloha objektu		1,00	
K3 Příslušenství - vedlejší stavby		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,90	
K7 Velikost objektu		1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - vzorek s realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Velikost objektu - menší objekt;		K_c	Kč/ks
		0,89	1 603 800
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	1 763 m ²	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč/ks



Název: RD Vrbice**Lokalita:** ul. Za Velenkou**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,10

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - původní stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - menší objekt;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
1,20	1 102 068

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	360 m ²	920 000 Kč	920 000 Kč/ks

Název: RD Vrbice**Lokalita:** Senická ul.**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,99	1 277 100

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	396 m ²	1 290 000 Kč	1 290 000 Kč/ks

Popisy porovnatelných nemovitých věcí**RD Budiměřice**

Rodinný dům o dispozici 3+1 a obytné ploše 93 m², s garáží, na pozemku o velikosti 1133 m² v části obce Budiměřice - Šlotava, která je vzdálena 3 km od Nymburka. V roce 2009 byla vyměněna okna za plastová včetně vchodových dveří. Vytápění v domě je ústřední - kotlem na tuhá paliva a v kuchyni jsou kamna na tuhá paliva. Voda je rozvedena z vlastní studny a na pozemku je i obecní vodovodní přípojka. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Prostornou a čistou půdu lze

využít k půdní vestavbě. Zahrada u domu je osázena ovocnými stromy a nabízí dostatek soukromí.

RD Senice

Rodinný dům 4 + 1, pozemek 572 m², Senice, okres Nymburk. Dům s užitnou plochou 132 m² je částečně podsklepen, půdní prostor je připraven k vybudování půdní vestavby se samostatným vstupem. V domě je vstupní chodbička, kuchyň, obývací pokoj a 3 ložnice. Koupelna s rohovou vanou, samostatné WC. Interiér prošel z větší části rekonstrukcí - plastová okna, podlahy - dlažba a plovoucí, nově omítky. Jeden pokoj je nutno dokončit. Vybavení pokojů je vyrobeno na míru - kuchyňská linka, dětský pokoj a chodba - vestavěné skříně, vybudované patro na spaní. Nově instalovány rozvody vody a z větší části i elektřiny. Topení - v každém pokoji jsou akumulární kamna na noční proud, teplá voda - elektrický bojler. Odpad - nyní septik, do konce roku 2015 možnost napojení na kanalizaci. Plynová přípojka je u domu. K domu patří větší hospodářská budova - nyní využívána jako garáž a dílna, sklad - 104m². U domu je udržované zahrada - okrasné stromy, bazén, posezení.

RD Činěves

Rodinný dům v obci Činěves ze smíšeného zdiva (kámen, cihla), garáž, nová plastová okna, rozvody topení v mědi, rekonstruovaná koupelna a výměnek. Dům je napojen na přívod elektrické energie, obecní vodovod, kanalizaci, vlastní studna. Vytápění je zajištěno ústředním topením na tuhá paliva (kotel není osazen) a křbovými kamny. V sousední obci (2 min. autem) mateřská škola, pošta, restaurace, obchod se smíšeným zbožím.

RD Žehuň

Patrový RD, který je dispozičně řešen na 3+1. Objekt původně sloužil jako rekreační chata a je již zapsán jako rodinný dům. Cihlový dům se skládá ze dvou pater. V přízemí je chodba, kuchyň a obývací pokoj. V patře jsou další dvě obytné místnosti a chodba, ze které je vstup na terasu. Obě patra mají koupelnu s WC. Napojeny jsou elektřina a obecní vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Vytápění je zajištěno el. přímotopy a křbovými kamny. Součástí objektu je velká zahrada o výměře 1763m², na které se nachází pergola, ohniště pro grilování, plechová garáž, kůlna a skleníky. Zahrada je zatravněna s vrostlými stromy a užitkovým políčkem. Obec Žehuň nabízí základní občanskou vybavenost a do větších měst jako je Kolín nebo Poděbrady je výborná dopravní dostupnost.

RD Vrbice

Rodinný domek k celoročnímu bydlení i jako rekreační chalupu v obci Vrbice u Poděbrad okres Nymburk Nabízíme k prodeji rodinný domek k celoročnímu bydlení i jako rekreační chalupu v obci Vrbice u Poděbrad okres Nymburk. Jedná se o poslední dům ve vedlejší ulici na klidném okraji obce. Za domem jsou pole a louky. Plocha pozemku je 360 m², zastavěná plocha je 118 m². Obytná část domu má 46 m² a skládá se z obytné kuchyně, pokoje, koupelny, spíže a chodby. V zadní části domu je garáž 50 m² a dílna. Dispozice domu: vstupní chodba, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, koupelna s WC, spíž. Vytápění je zajištěno lokálním plynovým topením WAF a kamny na tuhá paliva. Dále je dům napojen na obecní vodovod. V letošním roce se bude v obci budovat kanalizace. K domu náleží i hospodářské budovy. V půdním prostoru domu je vhodná vestavba dalších obytných místností. Užitkové prostory je možné propojit s obytnou částí. Zahrada za domem je obehnaná zdí. Společně se dvorem má plochu 242 m². Dům je napojen na síť - elektřina 230V/380V, voda, plyn. V obci probíhá výstavba podtlakové kanalizace. Vytápění a ohřev vody je plynem. Přítápění kamny na tuhá paliva je také možné. Nad domem je prostorná a vysoká půda. Dům pochází z 30. let minulého století. V 70. letech proběhla rekonstrukce, včetně střechy. Obec Vrbice je velice klidná. Je odtud dobrá dostupnost do města. Poděbrady a Městec Králové jsou vzdáleny 7 km, Jičín 30 km, Praha 65 km. Nájezd na dálnici D11 je 9 km.

RD Vrbice

Rodinný dům 3+1 se zahradou v obci Vrbice. V domě proběhla částečná rekonstrukce, přízemí 3+1 ihned obytné, v patře připraveno na další 3 pokoje. K domu náleží garáž, dílna a pergola. Vytápění plynové a krbovými kamny. Vynikající dostupnost - 9 km Poděbrady, 6 km Městec Králové, 9 km na D11 - Praha 55 km.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	1 060 290 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 356 918 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 603 800 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 356 918 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 356 918 Kč

Výpočet věcných břemen

Věcné břemeno užívání

Pro zjištění hodnoty věcného břemena užívání byla použita výnosová metoda vycházející ze simulovaného nájmu a obvyklé ceny nemovitých věcí, a to použitím vzorce pro pozemkovou rentu $VH = V/i$, resp. po úpravě $V = VH * i$. Vzhledem k tomu, že při stanovení hodnoty objektu nebyla rozlišena hodnota staveb a hodnota pozemků, byla pro výpočet hodnoty věcného břemena použita míra kapitalizace odpovídající průměru mezi obvyklou mírou kapitalizace pro stavební pozemky ve výši 4,50% a obvyklou mírou kapitalizace pro stavby ve výši 3,40%, tzn. 3,95%. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena v roce 2010 jako právo bezúplatné na dobu života oprávněné. S přihlédnutím k věku oprávněné byla při výpočtu hodnoty věcného břemena předpokládána doba trvání věcného břemena dalších 10 let. Věcné břemeno omezuje užívání objektu ze 100%.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Obvyklá cena: 1 350 000,00 Kč

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,95 %

RD s příslušenstvím a pozemky - obvyklé nájemné: 1 350 000,- Kč * 3,95 % = 53 325,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

53 325,- Kč/rok * 100 % = 53 325,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 53 325,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

53 325,- Kč * 10 let = 533 250,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 533 250,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 356 918 Kč
Věcné břemeno užívání	533 250 Kč

Obvyklá cena	1 350 000 Kč
Věcné břemeno užívání	530 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro ocenění byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. Vzhledem k tomu, že nebyl k dispozici dostatečný počet srovnatelných vzorků z realizovaných prodejů, byly použity vzorky z realitní inzerce s použitím příslušných koeficientů zohledňujících rozdíly mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky. Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době menší převis nabídky nad poptávkou s výrazně menším objemem obchodovaných objektů obdobného charakteru (starší rodinné domy a chalupy). Výhodou oceňovaného objektu na trhu je jeho poloha v obci, která je dobře dosažitelná z Poděbrad, Nymburka a Kolína, dostupnost téměř všech inženýrských sítí v místě, bezproblémový přístup k objektu z veřejné komunikace a dostatečná velikost pozemků náležejících k objektu. Naopak nevýhodou je částečně zanedbaný stavebně technický stav hlavní stavby a skutečnost, že v obci se nachází pouze minimální občanská vybavenost. Po právní stránce je objekt zatížen právními povinnostmi vyplývajícími z věcného břemena užívání, ze zástavních práv, z nařízené exekuce a z exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí. Objekt není ke dni ocenění pronajat a je užívání povinnými a patrně též oprávněnou z věcného břemena, hodnota objektu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí. S ohledem na shora uvedené skutečnosti a s ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi v daném regionu, lze předpokládat, že umístění oceňovaného objektu na běžném trhu s nemovitostmi bude poměrně úspěšné a znalec navrhuje vyjádřit hodnotu objektu shora uvedenou obvyklou cenou.

V Plzni 1.3.2015

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0860-038/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0860-038/2015.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č.j. 099 EX 198/11-30 ze dne 23.12.2014	3
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 244 ze dne 6.10.2014	6
Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 14.8.2010	3
Snímek z katastrální mapy ze dne 6.10.2014	1

Fotodokumentace



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 0860-038/2015

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Vrbice, k.ú. Vrbice u Poděbrad
Adresa nemovité věci: Za Velenkou 57, 289 04 Vrbice
Vlastník stavby: Petra Kršňáková, Za Velenkou 57, 289 04 Vrbice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemků: Petra Kršňáková, Za Velenkou 57, 289 04 Vrbice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 1, Soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan

Adresa objednavatele: Karlovo nám. 288/17, 120 00 Praha

ZHOTOVITEL : JUDr. Karel Mošna

Adresa zhotovitele: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň
IČ: 64875806 telefon: 777651711 e-mail: karel.mosna@seznam.cz
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění hodnoty nemovitých věcí v exekučním řízení č.j. 099 EX 198/11-30

OBVYKLÁ CENA	1 350 000 Kč	
VĚCNÉ BŘEMENO UŽÍVÁNÍ	530 000 Kč	

Datum místního šetření: 2.2.2015

Stav ke dni :

2.2.2015

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 13 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 1.3.2015

JUDr. Karel Mošna

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé pozemku parc.č. st.50/2 o výměře 157 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Vrbice č.p. 57 - jiná stavba, na pozemku parc.č. st.50/2, pozemku parc.č. 49/1 o výměře 371 m² - zahrada, a pozemku parc.č. 622/5 o výměře 402 m² - orná půda, vše zapsáno na LV č. 244 pro katastrální území Vrbice u Poděbrad, obec Vrbice, okres Nymburk.

Součástí stavebního pozemku je shora uvedená stavba rodinného domu a stavba garáže a část oplocení, součástí pozemku zahrady je část oplocení, vrata a vrátka, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí a část trvalých porostů, součástí pozemku orné půdy je část oplocení, skleník a část trvalých porostů. Všechny tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Přehled podkladů

Objednatel předložil znalci jako podklady usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č.j. 099 EX 198/11-30 ze dne 23.12.2014, výpis z katastru nemovitostí LV č. 244 ze dne 6.10.2014, darovací smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemena ze dne 14.8.2010 a snímek z katastrální mapy ze dne 6.10.2014. Dne 2.2.2015 byla za účastní povinné provedena prohlídka nemovitých věcí a byla pořízena fotodokumentace, nebyla však umožněna prohlídka interiéru oceňovaných staveb.

Místopis

Oceňovaný objekt je postaven na jihozápadním směrem mírně sklonitým až rovinném pozemku situovaném v zástavbě starších rodinných domů obdobného typu a stárí na jihozápadním okraji zastavěného území obce Vrbice. V místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, kromě veřejné kanalizace, přístup k oceňovanému objektu je zajištěn z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem. Obec Vrbice je obcí lokálního významu ležící ve východní části Středočeského kraje, ve východní části okresu Nymburk, ve vzdálenosti 9 km severovýchodně od Poděbrad a 5 km jihozápadně od Městce Králové a 18 km východně od Nymburka, mimo jakékoliv průjezdní a frekventované komunikace. V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost, jako je obecní úřad, sportoviště, obchod se smíšeným zbožím, restaurace a základní služby. Nejbližšími obcemi, v nichž je dosažitelná další občanská vybavenost je Městec Králové nebo Poděbrady. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno výlučně autobusovými spoji, obec je poměrně dobře dosažitelná z Prahy po dálnici D11.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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 ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňovaný objekt sestává ze stavebního pozemku, jehož součástí je starší rodinný dům s přístavbou garáže, a ze dvou navazujících pozemků pod společným oplocením. Hlavní stavba je částečně podsklepený rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví, zastřešený sedlovou

střechou. Dle sdělení povinné se v přízemí domu nachází celkem dva pokoje, kuchyň a chodba, v podkroví se nachází obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC a v jihozápadně orientovaném štítu je situována prostorná lodžie. Jedná se patrně o původní stavbu ze smíšeného zdiva, k níž byla patrně později provedena přístavba chodby s příslušenstvím, nástavba půdního obytného prostoru a přístavba jednopodlažní garáže s dílnou zastřešená plochou střechou ze severní strany domu. Základy jsou patrně zčásti kamenné a zčásti betonové, obvodové stěny ze smíšeného zdiva, krovy dřevěné, krytina z betonových tašek, na garáži je krytina plechová. Okna i vstupní dveře jsou dřevěné, garážová vrata plechová dvoukřídlá, vnější omítky vápenné, klempířské konstrukce úplně z pozink. plechu. Objekt je vytápěn lokálně kamny na pevná paliva a podokenními topidly WAW a ohřev TUV je zajištěn z el. boileru. Objekt je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do jímky (v obci je pouze kanalizace dešťová), je napojen na veřejnou elektrickou síť a na veřejný plynovod. Stáří původní stavby nelze přesně stanovit, vzhledem k typu stavby a umístění objektu v zástavbě lze odhadovat stáří objektu na cca 80-100 let. Objekt byl cca před 10 lety celkově modernizován, byla provedena úprava vnitřních prostor v podkroví domu, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí a ke dni ocenění je dům v dobrém stavebně technickém stavu, avšak s částečně zanedbanou údržbou. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka interiéru stavby, byla užitná plocha objektu odvozena od zastavěné plocha a počtu podlaží, ze shora uvedeného důvodu též nelze přesněji vyhodnotit stav vnitřních prostor objektu.

Součástí pozemku zahrady je část oplocení ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, část dřevěného oplocení, vrata a vrátka, zpevněné plochy, jímka, přípojky inženýrských sítí a část trvalých porostů, součástí pozemku orné půdy je část dřevěného oplocení a oplocení ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, skleník a část trvalých porostů.

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:	
☐ Věcné břemeno doživotního užívání ☐ Zástavní právo ☐ Exekuce	
Komentář: Na nemovitých věcech vázne věcné břemeno užívání, zástavní práva exekutorská, nařízená exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vše dle přiloženého LV	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouva nebyla předložena, dle sdělení povinné je objekt užíván vlastníkem a oprávněným z věcného břemena	

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	140,00 m ²
Zastavěná plocha:	157,00 m ²
Plocha pozemku:	930,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD Budiměřice

Lokalita: okres Nymburk

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Velikost objektu	1,10



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Velikost objektu - menší objekt;

Celkový koef.

K_c
0,89

Upravená j. cena

Kč/ks
1 060 290

Obest. prostor

Nezjištěn

Výměra pozemku

1 133 m²

Celková cena

1 190 000 Kč

Jednotková cena

1 190 000 Kč/ks

Název: RD Senice

Lokalita: Hlavní ul.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Poloha objektu	1,00
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Velikost objektu	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - hospodářské stavby a bazén; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;

Celkový koef.

K_c
0,89

Upravená j. cena

Kč/ks
1 559 250

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	572 m ²	1 750 000 Kč	1 750 000 Kč/ks
Název: RD Činěves Lokalita: okres Nymburk Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Poloha objektu		1,00	
K3 Příslušenství - vedlejší stavby		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,20	
K7 Velikost objektu		1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - vzorek s realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - výrazně menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;		K_c	Kč/ks
		1,08	1 539 000
			
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	399 m ²	1 425 000 Kč	1 425 000 Kč/ks
Název: RD Žehuň Lokalita: okres Kolín Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Poloha objektu		1,00	
K3 Příslušenství - vedlejší stavby		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,90	
K7 Velikost objektu		1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - vzorek s realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Velikost objektu - menší objekt;		K_c	Kč/ks
		0,89	1 603 800
			
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	1 763 m ²	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč/ks

Název: RD Vrbice			
Lokalita: ul. Za Velenkou			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Poloha objektu	1,00		
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Vliv pozemku	1,10		
K7 Velikost objektu	1,10		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - původní stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - menší objekt;		K_c	Kč/ks
		1,20	1 102 068
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	360 m ²	920 000 Kč	920 000 Kč/ks

Název: RD Vrbice			
Lokalita: Senická ul.			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Poloha objektu	1,00		
K3 Příslušenství - vedlejší stavby	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,10		
K7 Velikost objektu	1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce; Poloha objektu - srovnatelná; Příslušenství - vedlejší stavby - srovnatelné; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Velikost objektu - srovnatelná;		K_c	Kč/ks
		0,99	1 277 100
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
Nezjištěn	396 m ²	1 290 000 Kč	1 290 000 Kč/ks

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

RD Budiměřice

Rodinný dům o dispozici 3+1 a obytné ploše 93 m², s garáží, na pozemku o velikosti 1133 m² v části obce Budiměřice - Šlotava, která je vzdálena 3 km od Nymburka. V roce 2009 byla vyměněna okna za plastová včetně vchodových dveří. Vytápění v domě je ústřední - kotlem na tuhá paliva a v kuchyni jsou kamna na tuhá paliva. Voda je rozvedena z vlastní studny a na pozemku je i obecní vodovodní přípojka. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Prostornou a čistou půdu lze

využít k půdní vestavbě. Zahrada u domu je osázena ovocnými stromy a nabízí dostatek soukromí.

RD Senice

Rodinný dům 4 + 1, pozemek 572 m², Senice, okres Nymburk. Dům s užitnou plochou 132 m² je částečně podsklepen, půdní prostor je připraven k vybudování půdní vestavby se samostatným vstupem. V domě je vstupní chodbička, kuchyň, obývací pokoj a 3 ložnice. Koupelna s rohovou vanou, samostatné WC. Interiér prošel z větší části rekonstrukcí - plastová okna, podlahy - dlažba a plovoucí, nově omítky. Jeden pokoj je nutno dokončit. Vybavení pokojů je vyrobeno na míru - kuchyňská linka, dětský pokoj a chodba - vestavěné skříně, vybudované patro na spaní. Nově instalovány rozvody vody a z větší části i elektřiny. Topení - v každém pokoji jsou akumulární kamna na noční proud, teplá voda - elektrický bojler. Odpad - nyní septik, do konce roku 2015 možnost napojení na kanalizaci. Plynová přípojka je u domu. K domu patří větší hospodářská budova - nyní využívána jako garáž a dílna, sklad - 104m². U domu je udržovaná zahrada - okrasné stromy, bazén, posezení.

RD Činěves

Rodinný dům v obci Činěves ze smíšeného zdiva (kámen, cihla), garáž, nová plastová okna, rozvody topení v mědi, rekonstruovaná koupelna a výměnek. Dům je napojen na přívod elektrické energie, obecní vodovod, kanalizaci, vlastní studna. Vytápění je zajištěno ústředním topením na tuhá paliva (kotel není osazen) a křbovými kamny. V sousední obci (2 min. autem) mateřská škola, pošta, restaurace, obchod se smíšeným zbožím.

RD Žehuň

Patrový RD, který je dispozičně řešen na 3+1. Objekt původně sloužil jako rekreační chata a je již zapsán jako rodinný dům. Cihlový dům se skládá ze dvou pater. V přízemí je chodba, kuchyň a obývací pokoj. V patře jsou další dvě obytné místnosti a chodba, ze které je vstup na terasu. Obě patra mají koupelnu s WC. Napojeny jsou elektřina a obecní vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Vytápění je zajištěno el. přímotopy a křbovými kamny. Součástí objektu je velká zahrada o výměře 1763m², na které se nachází pergola, ohniště pro grilování, plechová garáž, kůlna a skleníky. Zahrada je zatravněna s vrostlými stromy a užitkovým políčkem. Obec Žehuň nabízí základní občanskou vybavenost a do větších měst jako je Kolín nebo Poděbrady je výborná dopravní dostupnost.

RD Vrbice

Rodinný domek k celoročnímu bydlení i jako rekreační chalupu v obci Vrbice u Poděbrad okres Nymburk Nabízíme k prodeji rodinný domek k celoročnímu bydlení i jako rekreační chalupu v obci Vrbice u Poděbrad okres Nymburk. Jedná se o poslední dům ve vedlejší ulici na klidném okraji obce. Za domem jsou pole a louky. Plocha pozemku je 360 m², zastavěná plocha je 118 m². Obytná část domu má 46 m² a skládá se z obytné kuchyně, pokoje, koupelny, spíže a chodby. V zadní části domu je garáž 50 m² a dílna. Dispozice domu: vstupní chodba, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, koupelna s WC, spíž. Vytápění je zajištěno lokálním plynovým topením WAF a kamny na tuhá paliva. Dále je dům napojen na obecní vodovod. V letošním roce se bude v obci budovat kanalizace. K domu náleží i hospodářské budovy. V půdním prostoru domu je vhodná vestavba dalších obytných místností. Užitkové prostory je možné propojit s obytnou částí. Zahrada za domem je obehnaná zdí. Společně se dvorem má plochu 242 m². Dům je napojen na síť - elektřina 230V/380V, voda, plyn. V obci probíhá výstavba podtlakové kanalizace. Vytápění a ohřev vody je plynem. Přítápění kamny na tuhá paliva je také možné. Nad domem je prostorná a vysoká půda. Dům pochází z 30. let minulého století. V 70. letech proběhla rekonstrukce, včetně střechy. Obec Vrbice je velice klidná. Je odtud dobrá dostupnost do města. Poděbrady a Městec Králové jsou vzdáleny 7 km, Jičín 30 km, Praha 65 km. Nájezd na dálnici D11 je 9 km.

RD Vrbice

Rodinný dům 3+1 se zahradou v obci Vrbice. V domě proběhla částečná rekonstrukce, přízemí 3+1 ihned obytné, v patře připraveno na další 3 pokoje. K domu náleží garáž, dílna a pergola. Vytápění plynové a krbovými kamny. Vynikající dostupnost - 9 km Poděbrady, 6 km Městec Králové, 9 km na D11 - Praha 55 km.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	1 060 290 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 356 918 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 603 800 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 356 918 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 356 918 Kč

Výpočet věcných břemen

Věcné břemeno užívání

Pro zjištění hodnoty věcného břemena užívání byla použita výnosová metoda vycházející ze simulovaného nájmu a obvyklé ceny nemovitých věcí, a to použitím vzorce pro pozemkovou rentu $VH = V/i$, resp. po úpravě $V = VH * i$. Vzhledem k tomu, že při stanovení hodnoty objektu nebyla rozlišena hodnota staveb a hodnota pozemků, byla pro výpočet hodnoty věcného břemena použita míra kapitalizace odpovídající průměru mezi obvyklou mírou kapitalizace pro stavební pozemky ve výši 4,50% a obvyklou mírou kapitalizace pro stavby ve výši 3,40%, tzn. 3,95%. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena v roce 2010 jako právo bezúplatné na dobu života oprávněné. S přihlédnutím k věku oprávněné byla při výpočtu hodnoty věcného břemena předpokládána doba trvání věcného břemena dalších 10 let. Věcné břemeno omezuje užívání objektu ze 100%.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Obvyklá cena: 1 350 000,00 Kč

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,95 %

RD s příslušenstvím a pozemky - obvyklé nájemné: 1 350 000,- Kč * 3,95 % = 53 325,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

53 325,- Kč/rok * 100 % = 53 325,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 53 325,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

53 325,- Kč * 10 let = 533 250,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 533 250,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 356 918 Kč
Věcné břemeno užívání	533 250 Kč

Obvyklá cena	1 350 000 Kč
Věcné břemeno užívání	530 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro ocenění byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. Vzhledem k tomu, že nebyl k dispozici dostatečný počet srovnatelných vzorků z realizovaných prodejů, byly použity vzorky z realitní inzerce s použitím příslušných koeficientů zohledňujících rozdíly mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky. Trh v oblasti nemovitostí v daném regionu a odvětví vykazuje v současné době menší převis nabídky nad poptávkou s výrazně menším objemem obchodovaných objektů obdobného charakteru (starší rodinné domy a chalupy). Výhodou oceňovaného objektu na trhu je jeho poloha v obci, která je dobře dosažitelná z Poděbrad, Nymburka a Kolína, dostupnost téměř všech inženýrských sítí v místě, bezproblémový přístup k objektu z veřejné komunikace a dostatečná velikost pozemků náležejících k objektu. Naopak nevýhodou je částečně zanedbaný stavebně technický stav hlavní stavby a skutečnost, že v obci se nachází pouze minimální občanská vybavenost. Po právní stránce je objekt zatížen právními povinnostmi vyplývajícími z věcného břemena užívání, ze zástavních práv, z nařízené exekuce a z exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí. Objekt není ke dni ocenění pronajat a je užívání povinnými a patrně též oprávněnou z věcného břemena, hodnota objektu není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí. S ohledem na shora uvedené skutečnosti a s ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi v daném regionu, lze předpokládat, že umístění oceňovaného objektu na běžném trhu s nemovitostmi bude poměrně úspěšné a znalec navrhuje vyjádřit hodnotu objektu shora uvedenou obvyklou cenou.

V Plzni 1.3.2015

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0860-038/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0860-038/2015.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č.j. 099 EX 198/11-30 ze dne 23.12.2014	3
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 244 ze dne 6.10.2014	6
Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 14.8.2010	3
Snímek z katastrální mapy ze dne 6.10.2014	1

Fotodokumentace

