NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 376-053/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Zdětín u Benátek nad Jizerou, obec Zdětín, okres Mladá Boleslav, pozemku parc. č. st. 85 jehož součástí je stavba rodinného domu Zdětín č.p. 48 a pozemku parc. č. 326 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 72/05
Datum místního šetření:	21. května 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	21. května 2019 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit podíl o velikosti id. 2/10
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	28. května 2019

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 72/05-833 je třeba stanovit obvyklou **cenu podílu nemovitých věcí o velikosti id. 2/10** ve vlastnictví povinného pana Michala Vítka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 21. května 2019.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 53 vyhotovený dne 30.10.2018 pro k.ú. Zdětín u Benátek nad Jizerou:

A: Vlastník:

Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Zdětín Podíl 3/10

Ostatní vlastníci dle LV č. 53 viz příloha posudku

B: Nemovitosti:

Parcela: **St. 85** – 520 m^2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Zdětín č.p. 48, bydlení LV 53

326 – 436 m^2 zahrada

Stavba: Zdětín č.p. 48, bydlení na pozemku parc. č. St. 85

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zdětín u Benátek nad Jizerou z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 21.5. 2019. Obhlídka nemovitosti byla pouze zvenčí neboť povinný Libor Horáček neumožnil přístup do nemovitosti.

1.1.4 Ostatní

Znalecký posudek č. 225-033/2018 vyhotovený Ing. Tomášem Hudcem ze dne 9.dubna 2018

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 85 jehož součástí je stavba, Zdětín č. p. 48 bydlení
- Pozemek parc. č. 326 – zahrada
- RD Zdětín č.p. 48

Nemovitost – rodinný dům se nachází v obci Zdětín, v katastrálním území Zdětín u Benátek nad Jizerou Brankovice v okrese Mladá Boleslav. Obec Zdětín leží cca 15 km jihozápadním směrem od Mladé Boleslavi. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Terén je rovinatý.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	571
Poloha obce:	Obec Zdětín leží cca 15 km jihozápadně od Mladé Boleslavi
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Obecní úřad, knihovna, školka, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 200 m severovýchodně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný
Příslušenství	Venkovní úpravy, studna
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod

Kanalizace:	Do jímky, pouze z koupelny a WC
Elektrická síť:	220/380 V
Plyn:	nezaveden
Telefon:	nezaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Zdětín, č. pop. 48. Dům je samostatný, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví. Na dům navazuje vedlejší stavba-stodola, která bude v rámci ocenění oceněna zvlášť.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Chybí
Nosná konstrukce	Smíšená (pálené cihly, škvárobetonové tvárnice, kámen)
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová, Hambalková konstrukce
Krytina	Pálené tašky, azbestocement. vlnovky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Chybí
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční štít je orientován k jihu. Vstup do domu je z čelní stěny do zádveří a dále do kuchyně odtud do dalších místností v 1.NP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1 (obytné místnosti jsou průchozí), skládá se z těchto částí:
1.NP – 3 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, WC, komora, spíž,

Ze severní části na obytnou část navazuje stodola, která slouží jako sklad a bude oceněna jako vedlejší stavba. Okolo domu se rozléhá zahrada, pozemek je oplocen. Na zahradě se nachází kanalizační jímka a kopaná studna o hloubce cca 5-6 m.

Dům je zděný ze smíšeného zdiva. Krov je dřevěný, Hambalkový, střecha je sedlová krytá pálenými taškami a azbestocementovými vlnovkami. Fasáda chybí, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (částečně též chybí). Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře dřevěné zárubně. Stropy jsou rovné, někde částečně klenuté, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy místností tvoří PVC tkanina na cementovém potěru. Vnitřní vybavení je částečné. Odpad v kuchyni chybí. Vytápění je řešeno pouze lokálně. Dům je napojen pouze na elektřinu a veřejný vodovod (pouze studená). Kanalizace je svedena do jímky.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	
Zjištěné závady	- prvky krátkodobé životnosti tvořící vnitřní vybavení jsou na hranici své morální a technické životnosti - děravá střešní krytina - částečně chybějící klempířské konstrukce - chybějící fasáda
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	18,45	5,81	2,88	107,19	308,72
	zádveří	6,59	3,81	2,88	25,11	72,31
	Celkem 1.NP				**132,30**	**381,03**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	18,45	5,81	0,00	107,19	
- výška půdní nadezdívky			1,00		107,19
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		133,99
- odpočet 2x valba					
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,59	3,81		25,11	
- výška půdní nadezdívky			1,00		25,11
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		31,39
Celkem zastřešení					**297,68**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	132,30	381,03
zastřešení vč. podkroví		297,68
Celkem	**132,30**	**678,71**

Užitná plocha domu

1. NP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
pokoj	18,80	
pokoj	16,40	
pokoj	15,50	
kuchyň	12,60	
koupelna	4,00	
WC	1,40	
chodba	5,20	
komora	1,30	
spíž	3,90	
Celkem		**79,10**

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			nepodsklepený
Střecha					sklonitá			bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC/	Kč/m³				2 290,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m³				2 290,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³				678,71
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)		**K_i**	-	CZ-CC:	111		2,192
Koeficient vybavení stavby								

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové bez izolace	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	smíšené	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	chybí	C	0,02800	100	0,02800	0,00	0,00000
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, záchod	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné, částečně prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	betonové	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	PVC, keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392

17	Elektroinstalace	220/380 V		S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí		C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	ze studny		P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler		C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	chybí		C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	do jímky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	kombi		S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí		C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem						1,00000		0,80148
Koeficient vybavení			(z výpočtu výše)	K_4	-				0,80148
Zákl. cena upravená			ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				3 218,54
Rok odhadu									2019
Rok pořízení									1920
Stáří				S	roků				99
Způsob výpočtu opotřebení			(lineárně / analyticky)						odhadem
Celková předpokládaná životnost				Z	roků				120
Opotřebení - odborný odhad				O	%				70,00
Výchozí cena				CN	Kč				2 184 455,28
Stupeň dokončení stavby				D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč				2 184 455,28
Odpočet na opotřebení			70,00 %	O	Kč				-1 529 118,70
Cena po odpočtu opotřebení					Kč				655 336,58
Cena ke dni odhadu				***CS***	**Kč**				**655 336,58**

2.3 Vedlejší stavba

Vedlejší stavba – stodola, připojená k RD ze severní části. Pro ocenění se předpokládá, že jde o vedlejší stavu zděnou, nepodsklepenou se sklonitou střechou bez podkroví.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**							
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18									
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**B**	zděná		nepodsklepená	
Střecha						sedlová		bez podkroví	
Rok odhadu								2019	
Rok pořízení resp. kolaudace								19	
Stáří			S	roků				1999	
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3				1 250,00	
Koeficient využití podkroví			ppod					1,00	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m^3				1 250,00	
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				207,72	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,80	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 1274		2,191	
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)		IT	-				1,000	
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)		IP	-				1,000	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			pp	-				1,000	
Koeficient vybavení stavby									

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	chybí	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000
4	Krov	bez krovu resp. neumožňující podkroví	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100

6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06100	100	0,06100	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	chybí	C	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,67200
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,67200
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				1 472,35
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								19
Stáří			S	roků				1999
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				305 836,54
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				305 836,54
Odpočet na opotřebení		85,00 %	O	Kč				-259 961,06
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**45 875,48**

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Hlavní stavba	Kč	655 336,58
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	655 336,58
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 10 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**32 766,83**

2.5 Studna

Pro ocenění se předpokládá, že jde o studnu kopanou o hloubce 5-6 m, bez čerpadla.

Studna kopaná	Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN17		
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu			m 5,00
Rok odhadu			2019
Rok pořízení			1980
Stáří		roků	38
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	38,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	0,00	3 810,00	0,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	9 750,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	9 750,00
Opotřebení studny	38,00 %	Kč	-3 705,00

Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna	Kč	6 045,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		0,00
Výchozí cena		Kč	0,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	0,00
Opotřebení čerpadla	38,00 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	čerpadlo	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	*studna + čerpadlo*	*Kč*	*6 045,00*
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		0,80
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	CZ-CC 2222	2,349
Koeficient pp	dle příl. č. 3		1,000
Cena ke dni odhadu s pp		**Kč**	**11 359,76**

2.6 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 05/2019.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 3 269 m²Sedlec - část obce Sedlec, okres Mladá Boleslav
3 750 000 Kč (1 147 Kč za m²)
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zemědělské usedlosti se dvěma budovami, které jsou určené k rekonstrukci či k demolici. Pozemek o celkové ploše 3,269 který je určený k zástavbě, lze rozdělit na více parcela a vytvořit tak zástavbu rodinných domů,

- Cena za m²:**1 147 Kč**
- Aktualizace:**07.05.2019**
- Plocha pozemku:**3269 m²**



Prodej stavebního pozemku 32 946 m²ulice Dražická, Benátky nad Jizerou
24 709 500 Kč (750 Kč za m²)
Prodáme stavební pozemek o rozloze 32 946 m2 v obci Benátky nad Jizerou. Pozemek je dle platného územního plánu určen k zástavbě rodinnými domky a nachází se v části obce - Nové Benátky. Veškeré sítě jsou na hranici pozemku (voda, kanalizace, elektrika i plyn). Část pozemku, která přiléhá ke komunikaci Dražická, může být využita i jako pozemek vhodný pro podnikání spojené s bydlením.

- Cena za m²:**750 Kč**
- Aktualizace:**11.04.2019**
- Plocha pozemku:**32946 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 750 – 1 147 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **750 Kč/m^2 tedy při spodní hranici.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
St.85	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a zahradou	520	750,00	390 000,00
326	Zahrada	plocha kolem domu	436	750,00	327 000,00
Celkem parcely			**956**		**717 000,00**

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 78	655 336,58
Vedlejší stavba	45 875,48
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným	32 766,83
Studna	11 359,76
Pozemky :	
St. 85	390 000,00
326	327 000,00
Celkem	1 462 155,43
Celkem po zaokrouhlení	**1 462 160,00**

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz 05/2019

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty - realitní inzerce:
Prodej rodinného domu 75 m², pozemek 880 m²Horní Slivno - část obce Horní Slivno, okres Mladá Boleslav

1 760 000 Kč

Prodej rodinného domu 3+kk v rekonstrukci o celkové ploše 880 m2 v obci Horní Slivno (Mladá Boleslav 30 km, Benátky nad Jizerou 10 km). Dispozice: 1. nadzemní podlaží: veranda, obývací pokoj s kuchyňským koutem, samostatné WC, koupelna, dětský pokoj a ložnice. Sítě: elektřina, obecní vodovod a jímka, obec do dvou let plánuje obecní kanalizaci. Zbývá položení elektroinstalace, vodoinstalace, rozvodu topení, montáž sádrokartonu včetně zateplení na stropu, nahodit vnitřní omítky, nainstalovat kuchyň, koupelnu a WC včetně obkladů a dlažby, položit podlahy, usadit dveře a zárubně.

1 760 000 Kč, 23 467 Kč/ m²

Datum aktualizace: 18.05.2019

Stavba: Cihlová
Podlaží počet: 1
Plocha užitná: 75 m^2
Plocha pozemku: 880 m^2
Sklep: ne
Garáž: ne





Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 511 m²Písková Lhota - část obce Písková Lhota, okres Mladá Boleslav
1 100 000 Kč
Nabízíme k prodeji atypickou nemovitost, původně židovskou synagogu, nyní vedenou jako objekt k rekreaci s číslem popisným. 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 velký prostor 42 m2 (bývalá modlitebna), který lze upravit k bydlení. Dům je nutné napojit na veřejný vodovod (vzdálenost cca 20 m). Celková plocha pozemku 511 m2.
1 100 000 Kč / 11 000 Kč/ m²
Datum aktualizace: 18.05.2019
Stavba: Smíšená
Podlaží počet: 3
Plocha užitná: 100 m^2

Plocha pozemku: 511 m^2
Sklep: ne
Garáž: ne





Prodej rodinného domu 161 m², pozemek 394 m²Dolní Slivno - část obce Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav
1 130 000 Kč
Prodej samostatného RD 2+1, 62 m2 + půda vhodná k vestavbě 62 m2 + garáž 24,5 m2 s půdou 24,5, m2 + sklad 7,5 m2 + kůlna 5,3 m2, Dolní Slivno, okr. Mladá Boleslav. Vstupní hala, kuchyně s komorou, obývací pokoj, průchozí pokoj, technická místnost, koupelna s vanou, samostatné WC. Přístup k domu ze dvou stran - veřejná komunikace. BUS Praha - Černý most, Mladá Boleslav, Benátky nad Jizerou a další. Základní občanská vybavenost včetně MŠ a ZŠ v místě.
1 130 000 Kč / 11 300 Kč/m²
Datum aktualizace: 12.04.2019
Stavba: Smíšená
Podlaží počet: 1
Plocha užitná: 161 m^2
Plocha pozemku: 394 m^2
Garáž: ne





Prodej rodinného domu 205 m², pozemek 273 m²Krnsko - část obce Krnsko, okres Mladá Boleslav
1 795 000 Kč
Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji řadový rodinný dům, o výměře 273 m², se zahradou o výměře 435 m² v obci Krnsko, okres Mladá Boleslav.
Jedná se o patrový rodinný dům o výměře 273 m2, částečně podsklepený, napojený na elektřinu a obecní vodovod.
Základní popis:
Přízemí je obyvatelné, po vstupu do domu se na levé straně nachází 1x kuchyně, průchozí do samostatného pokoje.
Uprostřed je spojovací chodba s prvním patrem a do přízemí, skladovací prostor a toaleta. Na pravé straně se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíží, koupelnou a je průchozí do dvou pokojů.

Nachází se zde dva samostatné pokoje, prostorná spojovací chodba s místností. Úložné prostory.

Na pozemku se nachází skleník (bez skleněných tabulek), garáž, skládek. Tyto stavby jsou k rekonstrukci, spíše ke strhnutí, kde by se uvolněný prostor využil pro novou výstavbu.
Dům je obyvatelný, ale doporučuji rekonstrukci.
K vytápění slouží elektrické topení současně s kamny na tuhá paliva, které jsou v různých pokojích.
Zahrada kolem domu je rovinatá, s ovocným stromem a ozdobnými keři.
Kanalizace - žumpa + trativod
1 795 000 Kč/ 16 043 Kč/m²
Datum aktualizace: 13.05.2019
Stavba: Smíšená
Podlaží počet: 1
Plocha užitná: 205 m^2
Plocha pozemku: 273 m^2
Garáž: ne





Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 79,02 m^2 – viz str. 7.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Zdětín	3+1	ne	956	RD 1NP, asi r. 1920, zanedbaná údržba, napojen pouze na el. Síť. Vytápěníkotlem na TP lokálně, okna dřevěná dvojitá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Horní Slivno	3+1	ne	880	přízemní dům v rekonstrukci bez vybavení, menší pozemek
2	Písková Lhota	3+1	ne	511	Podsklepený dům, bez přívodu vody, nutná rekonstrukce
3	Dolní Slivno	2+1	ano	394	RD v původním stavu, velké příslušenství
4	Krnsko	3+1	ne	273	Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Po vstupu do domu se ocitneme v prostorném zádveří, ze kterého můžeme pokračovat kolem vchodu do sklepa do zvýšeného přízemí domu. V přízemí se nachází kuchyň, 2 prostorné pokoje a malá koupelna s toaletou. Můžeme pokračovat po schodišti do 1. patra domu, kde se nachází další 3 pokoje, 2 půdy se skosenými stropy, vhodné jako úložné prostory či šatny, a koupelna.

;

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* příslušenství	*K3* garáž	*K4* stav a vyba-vení	*K5* jiné - vliv pozemku	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × ... × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 760 000	0,85	1 496 000	0,99	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	*1,19*	1 257 143
2	1 100 000	0,85	935 000	1,05	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	*1,10*	850 000
3	1 130 000	0,85	960 500	0,99	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	*1,09*	881 193
4	1 795 000	0,85	1 525 750	1,15	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	*1,18*	1 293 008
Jednotková porovnávací cena										**Kč/m2**	**1 070 336**

;

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Podle sdělení povinné při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 53 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Zdětín č. p. 48

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 462 160,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 070 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**1 070 000,00 Kč**
Ideální 2/10 z obvyklé ceny	**214 000,00,- Kč**
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/10- zaokrouhleno	**150 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionsedmdesáttisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 2/10 - slovy: stopadesáttisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/10 (tj. 214 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 28. května 2019 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 376-053/2019.

V Brně dne 28. května 2019 Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 53
Fotodokumentace nemovitosti - RD
Výřez z katastrální mapy RD
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 53

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.10.2018 12:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 72/05 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 571814 Sdětín

Kat.území: 792373 Sdětín u Benátek nad Jizerou List vlastnictví: 53

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vítek Josef, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou	[redacted]	1/10
Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín		3/10
Vítek Pavel, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou		2/10
Vítek Petr, č.p. 15, 29474 Hlavenec		2/10
Vítek Václav, Krpy 28, 29479 Kropáčova Vrutice		2/10

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 85	520	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sdětín, č.p. 48, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 85				
326	436	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 42.368,49 Kč (jistina + příslušenství) pro Citibank Europe plc, se sídlem Dublin, North Wall Quay 1

výše spoluvlastnického podílu 1/10

Oprávnění pro

Citibank Europe plc, organizační složka, Bucharova 2641/14, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 28198131

Povinnost k

Vitek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: St. 85, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124EX-16485/2011 -20(6EXE4256/2011-36) ze dne 26.10.2011. Právní moc ke dni 20.01.2012. Vykonatelné ke dni 20.01.2012.

Z-2311/2012-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky v částce 0,- Kč s příslušenstvím: penále ve výši 20.537,- Kč ke spoluvlast. podílu 1/10

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Vitek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 12:55:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 571814 Sdětín

Kat.území: 792373 Sdětín u Benátek nad Jizerou List vlastnictví: 53

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
[redacted]
Parcela: St. 85, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 094 EX-03128/2012 -017(6EXE2610/2012) ze dne 19.06.2012. Právní moc ke dni 05.07.2012.
Z-13331/2012-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 396.897,15 Kč s příslušenstvím; týká se spoluvlastnického podílu 1/10

Oprávnění pro
D&I CONSULTING LIMITED, id.č.4867734, Juliana Close 29, N2 OTJ Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k
Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín, RČ/IČO:
[redacted]
Parcela: St. 85, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006EX72/2005 -276(11Nc6294/2004) ze dne 23.02.2011. Právní moc ke dni 17.03.2011.
Z-4398/2011-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 24.840,- Kč s příslušenstvím
týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/10

Oprávnění pro
Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, Branik, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321

Povinnost k
Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín, RČ/IČO:
[redacted]
Parcela: St. 85, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Jiří Bulvas 146EX-1965/2013 -32 ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2014. Zápis proveden dne 15.04.2014.
V-2307/2014-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Jiří Bulvas 146EX-1965/2013 -35 (právní moc ke dni 18.3.2014) ze dne 24.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 18.04.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav
Z-2329/2014-207

Pořadí k 14.03.2014 21:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Fotodokumentace nemovitosti





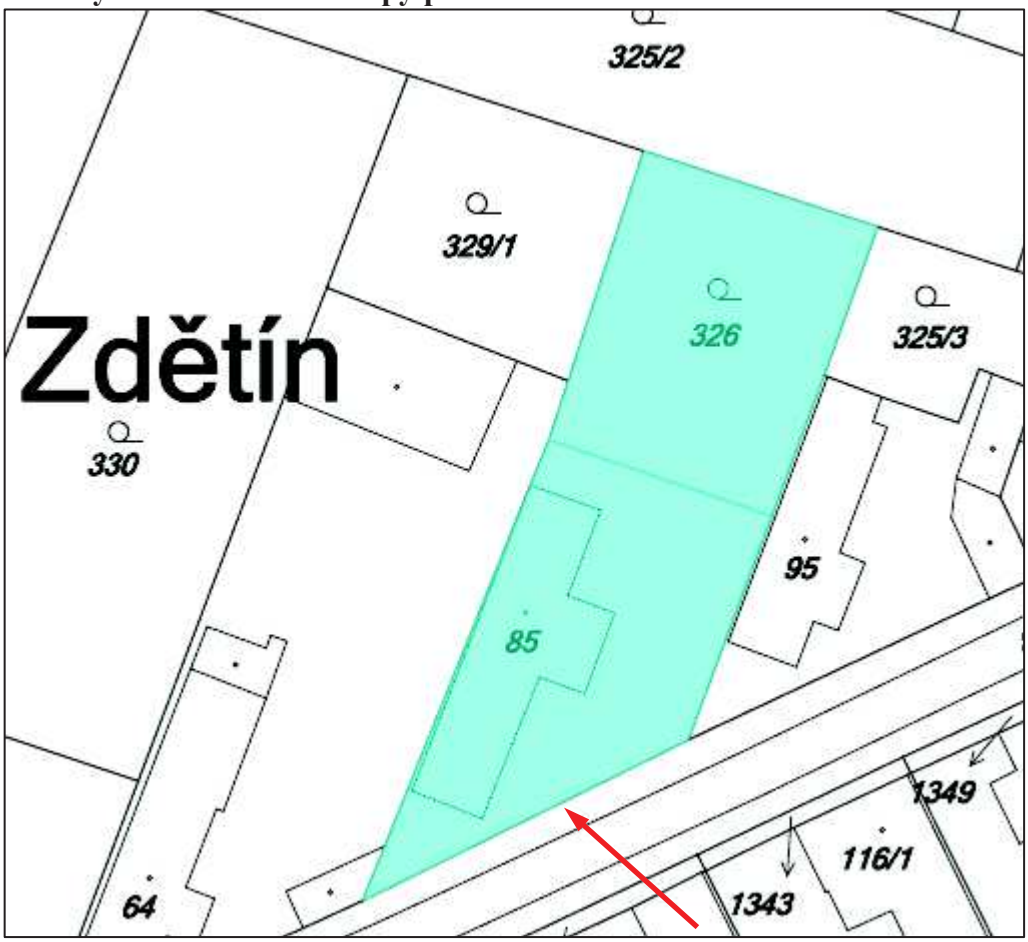








Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zdětín u Benátek nad Jizerou



Mapa oblasti

