

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. N22128/13**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL O VELIKOSTI ID. 1/8
NA RODINNÉM DOMĚ Č.P. 57
K.Ú. CVRČOVICE, OKR. Kladno**

(POVINNÝ MILAN ŠEVČÍK – 003 EX 4349/07)

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
MGR. RICHARD BEDNÁŘ**



OBJEDNATEL:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
MGR. RICHARD BEDNÁŘ
NA PLÍSKAVĚ 1525/2
102 00 PRAHA 10

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ

DATUM OCEŇENÍ:

13. ÚNORA 2013

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V DUBNU AŽ ČERVENCI 2013

VYHOTOVENÍ Č. 4

OBSAH

1	ZNALECKÝ ÚKOL	3
2	NÁLEZ	3
2.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3	PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
2.4	PRÁVNÍ STAV	5
3	METODY	6
3.1	KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1	TRŽNÍ HODNOTA	6
3.1.2	NETRŽNÍ HODNOTY	7
3.1.3	VYBRANÁ HODNOTA	7
3.2	OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	7
3.2.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	7
3.2.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	8
3.2.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	8
4	POSUDEK	9
4.1	POPIS	9
4.1.1	RODINNÝ DŮM Č.P. 57 NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 67/2	9
4.1.2	VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	9
4.1.3	POPIS POZEMKŮ	9
4.2	PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ	10
4.2.1	PRÁVA	10
4.2.2	POPIS ZÁVAD	10
4.2.3	VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÉHO MAJETKU	10
4.3	POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	11
4.3.1	METODA VĚCNÉ HODNOTY	11
4.3.2	METODA POROVNÁVACÍ	11
5	ZÁVĚR	13
5.1	REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	13
5.2	VÝSLEDNÁ HODNOTA	13
5.2.1	VÝSLEDNÁ HODNOTA SE ZOHLEDNĚNÍM ZÁVAD	13
6	PŘÍLOHY	15
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	28

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 na rodinném domě č.p. 57 v k.ú. a obci Cvrčovice, okr. Kladno, s pozemky a příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené pro potřeby exekučního řízení.

Jmenování

Společnost EQUITA Consulting s.r.o., IČ 25761421, se sídlem v Praze 1 – Nové Město, Truhlářská 3/1108, byla usnesením o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Richardem Bednářem, Exekutorský úřad Praha 10, ze dne 28.11.2011 ustanovena znalcem za účelem ocenění spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 na dále uvedených nemovitostech v majetku povinného Milana Ševčíka, RČ 601029/0836, trvale bytem Havířská ulice I 57, Cvrčovice, 273 41 Brandýsek.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je **spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8** na dále uvedených nemovitostech ve Cvrčovicích zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 241, k.ú. a obec Cvrčovice, okres Kladno:

- **budova č.p. 57 na stavební parcele č. 67/2,**
- **stavební parcela č. 67/2 o výměře 355 m²**

a další dále popsané stavby nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou příslušenstvím nebo součástí uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Cvrčovice, v okrese Kladno. Jedná se o jednopodlažní, pravděpodobně částečně podsklepený rodinný dům. Půdorys domu je obdélníkový. Zastřešen je dvěma sedlovými střechami. Dům je postaven na rovinném pozemku, který je oplocen. Nemovitosti se nacházejí v zástavbě obdobných rodinných domů. Příjezdová komunikace k rodinnému domu je částečně zpevněná.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým způsobem, dne 20.3.2013, LV č. 241, k.ú. a obec Cvrčovice, okres Kladno,
- fotokopie katastrální mapy vyhotovené dálkovým způsobem,
- fotokopie kupní smlouvy uzavřené dne 27.9.1960 mezi Sdružením kamenouhelných dolů v Kladně, jakožto stranou prodávající a manželi Bohuslavem a Václavou Ševčíkovými jako kupujícími.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz
- www.mestokladno.cz.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 13.2.2013 bez účasti povinného pana Milana Ševčíka. Místní šetření proběhlo i dne 24.1.2012, kdy na místě byla přítomna sestra povinného. Dle sdělení sestry povinného se povinný několik let zdržuje v zahraničí a je nezvěstný. Znalec neměl možnost vstoupit do oceňovaného rodinného domu ani na pozemek ani v jedné z uvedených prohlídek. Obhlídka oceňovaných nemovitostí byla provedena z přilehlých komunikací v obou případech.

Znalec se pokusil získat veškerou dokumentaci k předmětným nemovitostem v archivu stavebně správního oddělení magistrátu města Kladna. Projektová dokumentace k rodinnému domu však dle sdělení jeho zaměstnanců není v archivu uložena.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitostí ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1. ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaného rodinného domu a pozemku je bezvadné a úplné a náleží následujícím spoluvlastníkům:

- Milan Ševčík (povinný), RČ 601029/0836, trvale bytem Havířská ulice I 57, Cvrčovice, 273 41 Brandýsek, který vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4,
- Lenka Krejtná, RČ 585329/1345, trvale bytem Havířská ulice I 87, Cvrčovice, 273 41 Brandýsek, která vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4,
- Taťána Pasauerová, RČ 796128/0723, trvale bytem Lčovice 74, 384 81 Čkyně, která vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4,
- Marcela Semseiová, RČ 685331/1597, trvale bytem Bohumilice 100, 384 81 Čkyně, která vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4.

Předmětem ocenění je dle zadání objednatele spol. podíl ve výši id.1/8 na předmětných nemovitostech.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných staveb nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

Oceňovaná budova není dle výpisu z katastru nemovitostí ani informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech věcné **předkupní právo** (právo zpětné koupě a právo výkupu) ve prospěch společnosti Palivový kombinát Ústí, státní podnik, IČ 00007536, 400 76 Ústí nad Labem. Dle názoru znalce nemá toto předkupní právo na hodnotu majetku ke dni ocenění vliv.

Dále byly k podílu o velikosti id. 1/4 v majetku povinného (a také k podílu v majetku paní Lenky Krejtné) nařízeny exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitostí. Viz LV č. 241 v příloze tohoto posudku.

Nájemní vztahy

Oceňované nemovitosti nejsou pronajímány, protože je užívají vlastníci nemovitostí. Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (*Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)*) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Tento znalecký posudek je zpracován pro potřeby exekučního řízení. Výsledná hodnota je stanovena v souladu s §66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. jako obvyklá cena (viz. kapitola 3.1.1 Tržní hodnota). Postup a metody ocenění nemovitého majetku uvedeného v kapitole 2.1 Znalecký úkol jsou založeny na tržních principech.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- * nákladový,
- * výnosový,
- * porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení

nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 POSUDEK

4.1 POPIS

4.1.1 RODINNÝ DŮM Č.P. 57 NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 67/2

Oceňovanými nemovitostmi je rodinný dům s pozemky a příslušenstvím nacházející se v obci Cvrčovice, v okrese Kladno. Rodinný dům je jednopodlažní, pravděpodobně částečně podsklepený. Půdorys domu je obdélníkový. Dům je zastřešen dvěma sedlovými střechami. Střechy mají různé výškové úrovně hřebene a nenavazují na sebe. Dále se na pozemku nachází samostatně stojící zděný objekt, který v současnosti pravděpodobně slouží jako pouze sklad. Příjezdová komunikace k rodinnému domu je částečně zpevněná.

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce domu je zděná. Nosná vodorovná stropní konstrukce je pravděpodobně dřevěná. Střechy jsou sedlové s krytinou z keramických pálených tašek. Klempířské prvky jsou hliníkové. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Vnější omítky jsou vápenocementové. V domě jsou pravděpodobně zhotoveny rozvody elektrického proudu s napětím 220V. Na domě není proveden hromosvod. Objekt je pravděpodobně vytápěn ústředním vytápěním s kotlem na tuhá paliva, případně s plynovým kotlem. Dále jsou v domě zhotoveny rozvody plynu, vody a odpadního potrubí. Na pozemku se nachází jímka odpadních vod. Dům je napojen na vodovod, vedení elektrického proudu a plynovod.

Technický stav

Celkový stav objektu se jevil jako zhoršený a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání (bez výrazné údržby). Znalec neměl možnost vstoupit ani na pozemek ani do oceňovaného rodinného domu. Dům byl prohlédnut z přilehlé komunikace.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce je stavba užívána od počátku 20. století.

4.1.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení – pletivové, cihlová zeď
- zpevněné plochy – betonové panely
- vodovod
- kanalizace a jímka odpadních vod
- přípojka plynu

4.1.3 POPIS POZEMKŮ

Spolu s výše popsaným rodinným domem je předmětem ocenění i podíl na následujícím pozemku v k.ú. a obci Cvrčovice:

- Stavební parcela č. 67/2 o výměře 355 m², zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří.

Popis

Oceňovaná stavební parcela č. 67/2 je z části zastavěna rodinným domem č.p. 57 a z části je užívána jako zahrada a nádvoří ve funkčním celku s domem. Parcela je rovinatá a má obdélníkový půdorys. Nacházejí se na ní venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy), samostatně stojící zděný objekt, jímka odpadních vod a trvalé porosty okrasného charakteru.

4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ

4.2.1 PRÁVA

Nájemní vztahy

Při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva, která by zvyšovala hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Věcná břemena

Ve prospěch oceňovaných nemovitostí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala hodnotu oceňovaných nemovitostí.

4.2.2 POPIS ZÁVAD

Věcná břemena

K tíži oceňovaných nemovitostí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena.

Zástavní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na oceňovaných nemovitostech žádná zástavní práva.

Předkupní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech **věcné předkupní právo (právo zpětné koupě a právo výkupu)** ve prospěch společnosti Palivový kombinát Ústí, státní podnik, IČ 00007536, 400 76 Ústí nad Labem. Dle výpisu z katastru nemovitostí bylo toto předkupní právo zřízeno na základě usnesení soudu čd. 1417/1961, tj. kupní smlouvou uzavřenou dne 27.9.1960 mezi Sdružením kamenouhelných dolů v Kladně, jakožto stranou prodávající a manželi Bohuslavem a Václavou Ševčíkovými jako kupujícími. Kupující strana dle kupní smlouvy přejímá závazek trpění následků důlní činnosti podniků začleněných ve Sdružení kamenouhelných dolů v Kladně bez nároku na náhradu škody a v případě nutnosti výkupu těchto nemovitostí se zavazuje prodat je důlnímu podniku za nabývací cenu sníženou o opotřebení s přihlédnutím ke zhodnocení novými investicemi (kupní smlouva z roku 1960).

Předkupní právo je dle kupní smlouvy vyhrazeno pro prodávajícího, jeho právního nástupce nebo jinou osobou jím určenou, a to tak, že se výkup provede do 60ti dnů po učiněné nabídce za úředně stanovenou cenu. V současné době se výkup za tzv. "úředně stanovené ceny" neprovádí, v době uzavření smlouvy v roce 1960 však byly ceny nemovitostí stanovovány pouze úředně v rámci cenových předpisů MFČR a dle takto zjištěných cen se běžně obchodovalo. V současné době je zvyklost obchodovat za cenu obvyklou (viz definice výše), tj. hodnota je stanovena dle situace na realitním trhu. Dle názoru znalce by v současné době proběhl výkup za obvyklou cenu. Rovněž může znalec na základě vlastní praxe potvrdit, že výše ceny zjištěné na základě cenového předpisu k datu ocenění a výše obvyklé ceny (tržní hodnoty), vzhledem k tomu, že se jedná o rodinný dům, by se pravděpodobně lišily jen minimálně.

Jiné závady

K podílu o velikosti id. 1/8 v majetku povinného (a také k podílu v majetku paní Lenky Krejné) byly nařízeny exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, viz LV č. 241 v příloze tohoto posudku.

4.2.3 VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÉHO MAJETKU

Výše uvedené závady nemají vliv na výslednou hodnotu oceňovaných nemovitostí, nebo zaniknou v průběhu exekučního řízení.

4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.3.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 02/2013 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.3.2 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,

- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k rodinnému domu (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.) a
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě),

V případě ocenění pozemků touto metodou jsou uplatněny ještě další koeficienty:

- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných.

Příloha č. 2

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 2.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Výsledné hodnoty nemovitosti jako celku

Reprodukční cena staveb	2.064.000 Kč
Věcná hodnota - staveb	486.650 Kč
- pozemků	415.350 Kč
Věcná hodnota celkem	902.000 Kč
Porovnávací hodnota	993.000 Kč

Hodnoty spol. podílu ve výši id. 1/8

Hodnota spol. podílu ve výši id. 1/8 na oceňovaných nemovitostech bez zohlednění závad	81.000 Kč
Hodnota práv	0 Kč
Hodnota závad	0 Kč
Výsledná hodnota spol. podílu ve výši id. 1/8 na oceňovaných nemovitostech se zohledněním závad	81.000 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

5.2.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA SE ZOHLEDNĚNÍM ZÁVAD

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ SE ZOHLEDNĚNÍM ZÁVAD ČINÍ
81 TIS. Kč

Slovy: Osmdesát jeden tisíc korun českých

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Upozornění

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaných nemovitostech věcné předkupní právo (právo zpětné koupě a právo výkupu) ve prospěch společnosti Palivový kombinát Ústí, státní podnik, IČ 00007536, 400 76 Ústí nad Labem. Předkupní právo je dle kupní smlouvy vyhrazeno pro prodávajícího, jeho právního nástupce nebo jinou osobou jím určenou, a to tak, že se výkup provede do 60ti dnů po učiněné nabídce za úředně stanovenou cenu. V současné době se výkup za tzv. "úředně stanovené ceny" neprovádí, v době uzavření smlouvy v roce 1960 však byly ceny nemovitostí stanovovány pouze úředně v rámci cenových předpisů MFČR a dle takto zjištěných cen se běžně obchodovalo. V současné době je zvyklost obchodovat za cenu obvyklou (viz definice výše), tj. hodnota je stanovena dle situace na realitním trhu. Dle názoru znalce by v současné době proběhl výkup za obvyklou cenu. Rovněž může znalec na základě vlastní praxe potvrdit, že výše ceny zjištěné na základě cenového předpisu k datu ocenění a výše obvyklé ceny (tržní hodnoty), vzhledem k tomu, že se jedná o rodinný dům, by se pravděpodobně lišily jen minimálně.

K podílu o velikosti id. 1/8 v majetku povinného (a také k podílu v majetku paní Lenky Krejné) byly nařízeny exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, viz LV č. 241 v příloze tohoto posudku.

Oceňovaná budova není dle výpisu z katastru nemovitostí ani informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Dle sdělení sestry povinného se povinný několik let zdržuje v zahraničí a je nezvěstný.

Metodické postupy

Pro určení výsledné hodnoty oceňovaných nemovitostí byla použita porovnávací metoda vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti – rodinný dům. Na realitním trhu se v současné době nachází dostatečné množství obdobných rodinných domů v daném regionu, tzn., že vstupy do porovnávací metody jsou dostatečné a vhodné.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými rodinnými domy, se zjistí výsledná hodnota.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Jednotkové nabídkové ceny realitních kanceláří jsou poníženy koeficientem prodejnosti z důvodu množství nabízených nemovitostí, převyšující nabídku nad poptávkou, doby, po které je nemovitost na realitním trhu nabízena event. už prodána a v neposlední řadě skutečnosti, že se jedná o ceny nabídkové určené k jednání.

Při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 nebude dle názoru znalce dosažena plná prodejní cena odpovídající matematické hodnotě ve výši 1/8 z celkové tržní hodnoty rodinného domu. Proto byla matematická hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 dále upravena koeficientem prodejnosti tohoto podílu ve výši 0,65.

Převody předmětu ocenění

Dle výpisu z katastru nemovitostí nabyt povinný oceňované nemovitosti na základě dědického řízení v roce 2007.

Prodejnost

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Cvrčovice, které jsou svou polohou situovány v blízkosti města Kladno. Z hlediska dopravního spojení je z obce dobře dostupná rychlostní komunikace R7 Praha - Chomutov. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Veškerá občanská vybavenost se nachází v Kladně. Vzhledem k tomu, že se v daném regionu nabízí ke koupi větší množství nemovitostí obdobného charakteru a dále s přihlédnutím ke stavebnětechnickému stavu oceňované nemovitosti, očekává znalec spíše její horší prodejnost. Negativní vliv na prodejnost má dále skutečnost, že předmětem prodeje je pouze menšinový spol. podíl ve výši id. 1/8. Prodejnost spol. podílu je obecně velmi špatná.

6 PŘÍLOHY

PŘÍLOHA Č. 1.	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ
PŘÍLOHA Č. 2.	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
PŘÍLOHA Č. 3.	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
PŘÍLOHA Č. 4.	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA Č. 5.	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA Č. 6.	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor		začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
						m ³	m ³					
Rodinný dům č.p. 57	st. 67/2	1.NP	97,5	82,9	2,9	434,5	1 900	1 900	113	150	75%	-
Sklad bez č.p./č.e.	st. 67/2	1.NP	14,0	11,9	2,7	37,8	1 900	1 900	113	120	94%	-
CELKEM	-	-	111,5	94,8	-	472,3	-	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Rodinný dům č.p. 57	803.62 1	4 557	0,80	434	1 584 006	79 200	190 081	1 853 287	1 396 143	0	457 144
Sklad bez č.p./č.e.	812.49 1	4 275	0,80	38	129 276	6 464	15 513	151 253	142 430	0	8 823
CELKEM	-	-	-	-	1 713 282	85 664	205 594	2 004 540	1 538 573	0	465 967

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství	materiál	stáří		JKSO	cena za jednotku		reprodukční cena	opotřebení, nedokončenost		věcná hodnota
					roky		Kč/MJ	Kč		Kč	Kč	
Venkovní úpravy a IS	-	-	3% z RC		1900	-	-	-	60 136		39 089	21 048
CELKEM	-	-	-		-	-	-	-	60 136		39 089	21 048

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce
cena použitá ve výpočtu: **1 170 Kč/m²**

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
		m ²	Kč/m ²	Kč	
st. 62/7	zastavěná plocha a nádvoří	355	1 170	415 350	-
CELKEM		355	-	415 350	-

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

Popis nemovitostí

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Stavební parcela č. 67/2 k.ú. Cvrčovice, okr. Kladno	Pozemek pro bydlení Cvrčovice	Pozemek pro bydlení Brandýsek	Pozemek pro bydlení Cvrčovice
zdroj informací:	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce	internet, realitní inzerce
			
	Pozemek 935 m2 navazuje na současnou zástavbu obce v místě výjezdu z obce směrem k Brandýsku v klidné lokalitě. Vedle sokolského hřiště a mateřské školy. Všechny sítě na pozemku a zkolaudovány. Voda, kanalizace, plyn, EE, asfaltová komunikace, chodníky v zámkové dlažbě.	Pozemek pro stavbu rodinného domu v obci Brandýsek, okr. Kladno, o výměře 1005m2. Přípojka elektrické energie a plynu ve zděném plíthi, přípojka vody na pozemku, kanalizace, asfaltová komunikace a chodník v zámkové dlažbě. Pozemek navazuje na současnou zástavbu obce v místě výjezdu z obce k obci Cvrčovice v klidné lokalitě. Občanská a komerční vybavenost: mateřská školka, základní škola, restaurace, Obecní úřad, pošta, smíšené zboží, drobné zboží a květiny, stavebniny, fotbalový stadion s péčí o mládež (žáci, dorostenci, muži), lékař.	Vlastník nabízí - připraveno 36 pozemků (Plochy od 750 m2 do 1200 m2) navazující současnou zástavbu obce, v klidné lokalitě. Velikost zastavěné plochy je limitována územním plánem na maximálně 35% ze stavebního pozemku. Všechny sítě v ceně na pozemku. Voda, kanalizace, plyn, EE, asfaltová komunikace, chodníky v zámkové dlažbě – vše v ceně. Vydáno územní rozhodnutí o výstavbě. Vydána stavební povolení na sítě. Spojení prostředky hromadné dopravy zabezpečuje autobusová doprava na pravidelné lince Slaný – Praha více jak dvacetí spojů denně a městský autobus Kladno.

Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m ²)	355	935	1 005	735
Prodejní/nabídková cena	-	1 250 000	1 400 000	1 050 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	1 337	1 393	1 429
Koeficient prodejnost	-	0,90	0,90	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	1 203	1 254	1 286

Porovnání

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Poloha		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		větší	větší	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,05	1,05	1,03
Vybavenost pozemků		větší	větší	větší
Koeficient vybavení	-	0,90	0,90	0,90
Intenzita využití pozemků		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient možnosti zastavění	-	1,00	1,00	1,00

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		1 337	1 393	1 429
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		1 137	1 185	1 192
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	1 171			
Výsledná jednotková cena (Kč/m²) zaokrouhleno	1 170			

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	2 004 540	1 538 573	465 967
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	60 136	39 089	21 048
Pozemky	-	-	415 350
CELKEM	2 064 000	1 577 000	902 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Rodinný dům č.p. 57 Havířská ulice I, k.ú. Cvrčovice, okr. Kladno zdroj informací:	Rodinný dům Pchery, okr. Kladno internet, realitní inzerce	Rodinný dům Brandýsek, okr. Kladno internet, realitní inzerce	Rodinný dům Crčovice internet, realitní inzerce	Rodinný dům Cvrčovice internet, realitní inzerce
	 Prodej rodinného domu 2+kk v obci Pchery. Dům je po částečné rekonstrukci - plastová okna a dveře, nové betonové podlahy, nová střecha, tzn. nejvíce nákladné a časově náročné práce jsou již hotové. Vhodný k vybudování půdní vestavby. Nachází se v klidné lokalitě, s kompletní vybaveností a dobrým spojením na Kladno a Prahu.	 K prodeji menší, částečně podsklepený rodinný domek 2+1 v Brandýsku, vytápěn ústředním plynovým topením, je napojen na novou obecní kanalizaci a vodu, podlahy částečně dřevěné, částečně betonové, elektroinstalace v mědi, k domu náleží garáž a dílna, na půdě možno vybudovat další obytné prostory. Veškerá občanská vybavenost s vynikající dopravní dostupností do Kladna, Slaného a Prahy 15 min po R7.	 Nabízíme Vám s výraznou slevou rodinný dům v obci Cvrčovice. V přízemí vstupní hala se schodištěm do podkrovní, obytná kuchyně, 2 pokoje, koupelna a WC. V podkrovní je jeden pokoj a rozsáhlý půdní prostor. Dispozičně 3+1 s možností půdní vestavby či nástavby. Vnitřní rekonstrukce v roce 1990. K dispozici všechny inženýrské sítě včetně telefonu, objekt vytápěn ÚT s plynovým zdrojem. Garáž a skladové prostory na pozemku. Nádherný výhled na České Středohoří. Vše	 RD 4+1. Užitná plocha domu 108 m2. V domě jsou plastová okna, vytápění je zajištěno plynovým kotlem a komin je vyvložkovaný. V obytných pokojích jsou ještě krbová kamna. Možnost půdní vestavby, částečně podsklepeno. V domě je zavedené připojení k internetu. Inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektřina a plyn. Před domem je menší předzahrádka a za domem pouze menší dvorek.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra pozemku (m ²)	355	419	223	251	228
Užitná plocha (m ²)	83	100	62	100	86
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	1 749 000	999 000	1 690 000	1 400 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	17 490	16 113	16 900	16 204
Koeficient prodejnosti	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	15 741	14 502	15 210	14 583

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Položka		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu		lepší	lepší	lepší	lepší
Koeficient technického stavu	-	0,80	0,80	0,80	0,90
Vybavenost budov		lepší	lepší	lepší	lepší
Koeficient vybavení	-	0,95	0,93	0,93	0,95
Funkční využitelnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		větší	menší	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,97	1,05	1,05	1,05

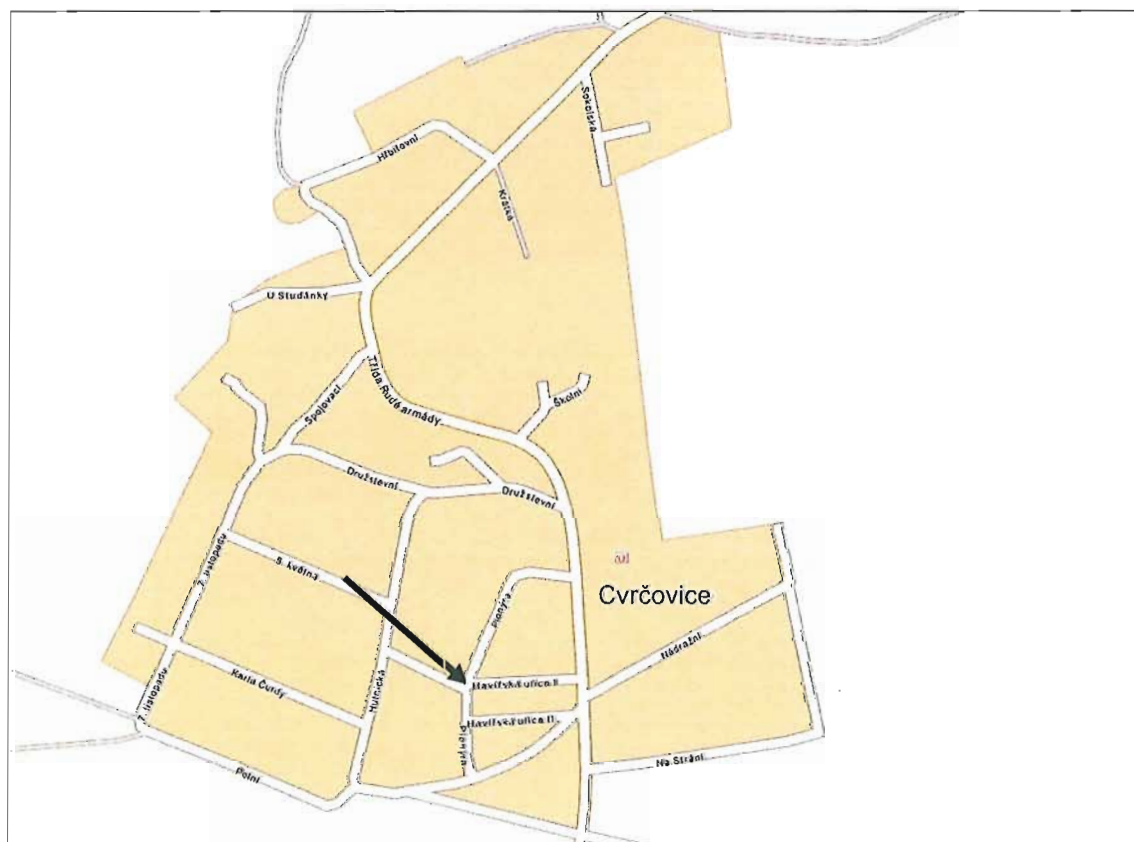
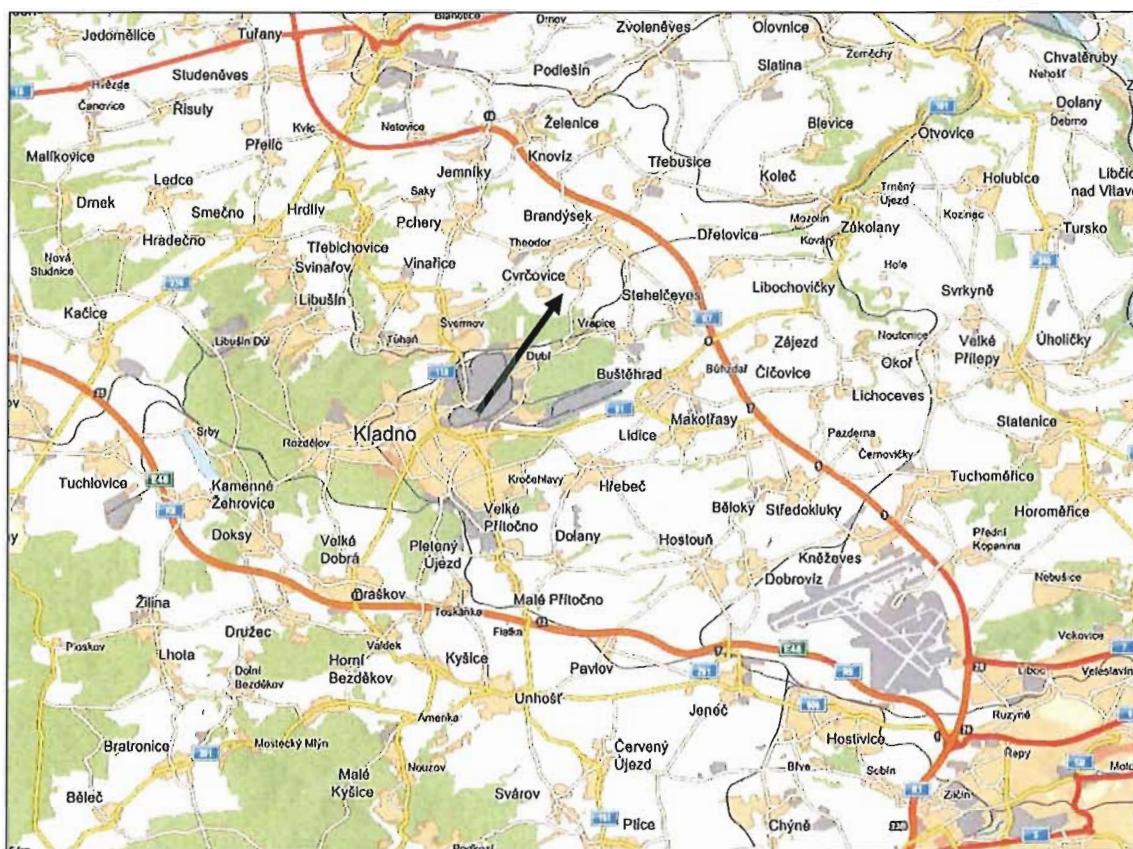
Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		17 490	16 113	16 900	16 204
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		11 604	11 329	11 882	13 092
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	11 977				
Užitná plocha (m ²)	83				
Porovnávací hodnota (Kč)	992 577				
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	993 000				

Velikost spoluvlastnického podílu	1/8
Koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8	0,65

Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8

81 000 Kč





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2013 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 003EX 4349/07 pro Soudní exekutor Bednář Richard, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

Kat.území: 618128 Cvrčovice

List vlastnictví: 241

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Krejtná Lenka, Havířská ulice I 87, 27341 Cvrčovice	585329/1345	1/4
Pasauerová Tatána, č.p. 74, 38481 Lčovice	796128/0723	1/4
Semseiová Marcela, č.p. 100, 38481 Bohumilice	685331/1597	1/4
Ševčík Milan, Havířská ulice I 57, 27341 Cvrčovice	601029/0836	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 67/2	355	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Způsob ochrany	
Cvrčovice, č.p. 57	rod.dům		Na parcele	
			St. 67/2	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Předkupní právo**

právo zpětné koupě a právo výkupu

Palivový kombinát Ústí, státní podnik, 40076 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 00007536

Parcela: St. 67/2

Stavba: Cvrčovice, č.p. 57

Z-1608/2007-203

Z-1608/2007-203

Listina Pozemková kniha - usnesení soudu čd. 1417/1961

POLVZ:102/1980

Z-1608/2007-203

o **Nařízení exekuce**

Oprávněný: Komerční banka, a.s. - IČ 45317054

Ševčík Milan, Havířská ulice I 57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO: 601029/0836

Z-17683/2007-203

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 8 Nc 5410/2007-11 ze dne 30.10.2007.; uloženo na prac. Kladno

Z-17683/2007-203

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Oprávněný: Komerční banka, a.s. - IČ 45317054

Ševčík Milan, Havířská ulice I 57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO: 601029/0836, Stavba: Cvrčovice, č.p. 57

Z-18073/2007-203

Ševčík Milan, Havířská ulice I 57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO: 601029/0836, Parcela: St. 67/2

Z-18073/2007-203

Listina Exekuční příkaz č.j. 3 EX 4349/07-6 ze dne 19.12.2007.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2013 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 003EX 4349/07 pro Soudní exekutor Bednář Richard, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

Kat.území: 618128 Cvrčovice

List vlastnictví: 241

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-18073/2007-203

o Nařízení exekuce

Oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, IČ 41197518

Krejná Lenka, Havířská ulice I Z-4294/2009-203
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 54 Nc 5044/2009-6 ze dne 22.01.2009.;
uloženo na prac. Kladno

Z-4294/2009-203

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, IČ 41197518

Krejná Lenka, Havířská ulice I Z-5941/2009-203
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345, Parcela: St. 67/2
Krejná Lenka, Havířská ulice I Z-5941/2009-203
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345, Stavba: Cvrčovice,
č.p. 57

Listina Exekuční příkaz č.j. 088 EX 799/09-8 ze dne 01.04.2009.

Z-5941/2009-203

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - Mgr. Martin Tunkl, Plzeň

Oprávněný: Telefónica O2 Czech Republic, a.s., IČ: 60193336

Ševčík Milan, Havířská ulice I Z-20828/2009-203
57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
601029/0836

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 24 Nc 5153/2008-4 ze dne 12.06.2008.;
uloženo na prac. Kladno

Z-13952/2008-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.: 24 Nc 5153/2008-4 ze dne
12.06.2008. Právní moc ke dni 16.09.2009.; uloženo na prac. Kladno

Z-20828/2009-203

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Martin Tunkl, Plzeň

Oprávněný: Telefónica O2 Czech Republic, a.s., IČ: 60193336

Ševčík Milan, Havířská ulice I Z-20828/2009-203
57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
601029/0836, Stavba: Cvrčovice,
č.p. 57
Ševčík Milan, Havířská ulice I Z-20828/2009-203
57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
601029/0836, Parcela: St. 67/2

Listina Exekuční příkaz č.j. 094 EX 10916/08-5 ze dne 06.08.2008.

Z-14580/2008-203

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2013 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 003EX 4349/07 pro Soudní exekutor Bednář Richard, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

Kat.území: 618128 Cvrčovice

List vlastnictví: 241

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.: 094 EX 10916/08-005 ze dne 06.08.2008. Právní moc ke dni 31.08.2009.

Z-20828/2009-203

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jana Škofová, EÚ Kladno

oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, IČ 41197518

Ševčík Milan, Havířská ulice I
57, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
601029/0836

Z-12620/2010-203

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 51 EXE 1096/2010-14 ze dne 22.11.2010.; uloženo na prac. Kladno

Z-12620/2010-203

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132, Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Krejtná Lenka, Havířská ulice I
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345

Z-16822/2011-203

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Kladno, 58 EXE 550/2011-17 ze dne 12.05.2011.; uloženo na prac. Kladno

Z-16822/2011-203

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Dalimil Mika, LL.M., EÚ Klatovy
oprávněný: ČEZ Prodej, s.r.o., IČ 27232433

Krejtná Lenka, Havířská ulice I
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345, Stavba: Cvrčovice,
č.p. 57

Z-16918/2011-203

Krejtná Lenka, Havířská ulice I
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345, Parcela: St. 67/2

Z-16918/2011-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 120 EX 15476/11-22 ze dne 10.11.2011.

Z-16918/2011-203

o Zástavní právo exekutorské

pověřený soudní exekutor - JUDr. Dalimil Mika, LL.M., EÚ Klatovy

ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
27232433

Krejtná Lenka, Havířská ulice I
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345, Parcela: St. 67/2

Z-17774/2011-203

Krejtná Lenka, Havířská ulice I
87, 27341 Cvrčovice, RČ/IČO:
585329/1345, Stavba: Cvrčovice,
č.p. 57

Z-17774/2011-203

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2013 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 003EX 4349/07 pro Soudní exekutor Bednář
Richard, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

Kat.území: 618128 Cvrčovice

List vlastnictví: 241

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 120
EX 15476/11-21 ze dne 10.11.2011. Právní moc ke dni 11.11.2011.

Z-17774/2011-203

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví č.j. 31 D 695/2004-90 ze dne 13.07.2007.
Právní moc ke dni 09.08.2007.

Z-11630/2007-203

Pro: Krejtná Lenka, Havířská ulice I 87, 27341 Cvrčovice

RČ/IČO: 585329/1345

Semseiová Marcela, č.p. 100, 38481 Bohumilice

685331/1597

Pasauerová Tatána, č.p. 74, 38481 Lčovice

796128/0723

Ševčík Milan, Havířská ulice I 57, 27341 Cvrčovice

601029/0836

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví č.j. D 1011/2003-43 ze dne 17.01.2008. Právní
moc ke dni 12.02.2008.

Z-5579/2008-203

Pro: Semseiová Marcela, č.p. 100, 38481 Bohumilice

RČ/IČO: 685331/1597

Pasauerová Tatána, č.p. 74, 38481 Lčovice

796128/0723

Krejtná Lenka, Havířská ulice I 87, 27341 Cvrčovice

585329/1345

Ševčík Milan, Havířská ulice I 57, 27341 Cvrčovice

601029/0836

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 20.03.2013 14:23:51

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem N22128/13 znaleckého deníku a obsahuje 28 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
110 00, Praha 1 - Nové Město

tel.: +420 224 815 521
e-mail: equita@equita.cz
http: www.equita.cz

Posudek připravili:

Jakub Vrbas, DiS.
Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 2. července 2013



Ing. Leoš Klimt
Ing. Leoš Klimt
ředitel
EQUITA Consulting s.r.o.