

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 264, součástí je stavba: Zlosyň, č.p. 169, rodinný dům, pozemku p.č. 263/8, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 356, katastrální území Zlosyň, obec Zlosyň, okres Mělník
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší

- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Zlosyň, k.ú. Zlosyň
Adresa nemovité věci: Zlosyň 169, 277 44 Zlosyň

Vlastnické a evidenční údaje:

SJM Hodan Jaroslav a Hodanová Tereza, č. p. 169, 27744 Zlosyň

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podaná žaloba

Zahájení exekuce - Hodan Jaroslav

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 16.06.2020, LV číslo 356, k.ú. Zlosyň
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky panem Jaroslavem Hodanem, tel. 606 271 221
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 169 s pozemky, se nachází na východním okraji obce, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na rovinatých, oplocených pozemcích. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Podaná žaloba o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Zlosyň 169
277 44 Zlosyň

LV: 356
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Zlosyň
Katastrální území: Zlosyň
Počet obyvatel: 495

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 152,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{286,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,859}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,859}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

1. Rodinný dům

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům s obytným podkrovím se nachází na pozemku p.č. St. 264. Je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci. Objekt byl postaven v roce 2007.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, schodiště, pokoj s kuchyňským koutem a koupelna se záchodem a se sprchovým koutem. V podkroví se nachází tři místnosti a koupelna se záchodem a vanou.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy	betonové
2. Zdivo	sendvičové, dřevěné se zateplením
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	cementová taška
6. Klempířské konstrukce	titan-zinek
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvená
9. Vnější obklady	umělý kámen
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	do podkroví
12. Dveře	plné, prosklené, dřevěné
13. Okna	plastová s dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, PVC
15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	ústřední plynové
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný plynový kotel
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	vana 1x, umývadlo 2x, sprchový kout 1x
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	kamna na tuhá paliva

Objekt je udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 13 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 358,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: $9,80 \cdot 6,30 + 6,30 \cdot 3,20 = 81,90 \text{ m}^2$
 podkroví: $9,80 \cdot 6,30 + 6,30 \cdot 3,20 = 81,90 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	81,90 m ²	2,85 m
podkroví:	81,90 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. NP: $(9,80 \cdot 6,30 + 6,30 \cdot 3,20) \cdot (3,35) = 274,37 \text{ m}^3$
 podkroví: $(9,80 \cdot 6,30 + 6,30 \cdot 3,20) \cdot (3,30 \cdot 0,5) = 135,14 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: $= \underline{409,51 \text{ m}^3}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 81,90 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 163,80 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 13 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 13 = \mathbf{0,935}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,935 = \mathbf{1,139}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,859}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,358,- \text{ Kč/m}^3 * 1,139 = 2\,685,76 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 409,51 \text{ m}^3 * 2\,685,76 \text{ Kč/m}^3 * 0,859 * 1,000 = 944\,767,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 944 767,35 Kč

2. Pozemky

Pozemky jsou rovinné a spolu tvoří jednotný funkční celek. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = \mathbf{1,000}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	286,-	1,000		286,00	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 264	82	286,00	23 452,-
§ 4 odst. 1	zahrad	263/8	618	286,00	176 748,-
Stavební pozemky - celkem			700		200 200,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 200 200,- Kč

3. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	200 200,00
Celková výměra pozemku	m ²	700,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	25,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	7 150,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	464,75

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 464,75 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	163,80 m ²
Obestavěný prostor:	409,51 m ³
Zastavěná plocha:	81,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 127 m2, pozemek 808 m2			
Lokalita:	Vrutice, okres Litoměřice			
Popis:	Nabízíme k prodeji areál se stavebním bazarem s pozemkem 808 m2 + bydlení (dřevostavba) z r. 2000 (127 m2 podlahová plocha) na Litoměřicku, obec Vrutice. Električka, voda z obecního vodovodu, jímka -septik, zatepleno - fasáda. Stavební + zemědělský bazar + prodej krmiv a doplňků, který majitel již od počátku provozuje a je dobře zaveden se stálým ročním ziskem (přenechání veškerého zboží + kontakty a vše k provozu živnosti). ihned k prodeji.			
Pozemek:	808,00 m ²			
Užitná plocha:	127,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	2 590 000	127,00	20 394	0,70
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				14 276



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 83 m2, pozemek 950 m2			
Lokalita:	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice			
Popis:	Hledáte tip na pěkný rodinný dům? Není pro Vás lehké představit si rodinný dům z katalogu v reálném provedení? Plánujete stavbu a potřebujete kvalitní projekt a spolehlivého dodavatele? Přijďte na prohlídku vzorového domu Largo98. Společnost RD Rýmařov - Rýmařovské domky postavila a vybavila moderní			

technologii vzorový dům Largo 98 nedaleko Roudnice nad Labem. Jednoduchý čtvercový půdorys činí z domu Largo 98 velmi variabilní stavbu. Dům si přizpůsobíte dle dispozic své parcely. Pokud chcete maximum výkonu a zároveň levný dům, který nabídne bezbariérový přístup, velké prosvětlené pokoje, nízké provozní náklady, jednoduchost a praktičnost je právě Largo 98 volba pro Vás. Dům je příznivý svou cenou i podlahovou plochou. K bydlení využijete přes 83 m², což je plně dostačující pro čtyřčlennou rodinu. Velké francouzské okno propojí váš interiér se zahradou, kde naleznete místo pro odpočinek na přilehlé terase.

Obchodní vzorové centrum pro Ústecký kraj a okolí je vybaveno:

elektrické podlahové vytápění HeatFlow

fotovoltaický systém, elektrárna

řídící systém SystemOne

nabíjecí stanice pro elektromobil

zabezpečení domu Jablotron

rekuperační jednotka Domeo

centrální vysavač Elektrolux

klimatizační jednotka

V případě že uvažujete o výstavbě nového rodinného domu neváhejte navštívit vzorový dům Largo 98. Uvedená cena RD je včetně DPH. Pro více informací kontaktujte makléře.

Pozemek: 950,00 m²

Užitná plocha: 83,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 930 200	83,00	35 304	0,66	23 301

Název: Prodej rodinného domu 68 m², pozemek 630 m²

Lokalita: Rožkovo údolí, Mělník

Popis: Exkluzivně nabízíme ke koupi rodinný dům – dřevostavbu o dispozici 3+kk, který se nachází v klidné části města. Jedná se o nízkoenergetickou stavbu se sedlovou střechou s krytinou ze živičného šindele, okna jsou dřevěná s izolačními trojskly, vytápění je elektro-akumulační sálavými panelovými tělesy a podlahovým vytápěním, další variantou vytápění jsou krbová kamna. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Podlahová krytina jednotlivých místností je tvořena z části keramickou dlažbou a částečně zátěžovým kobercem. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, toaleta je samostatná. Obývací pokoj tvoří společně s kuchyňským koutem velmi pěknou místnost o výměře 26,6 m², další dva útulné pokoje jsou o výměře 8,9 m² a 10,3 m². Dům obklopuje mírně svažité pozemek, který je řešen jako terasovitá zejména okrasná zahrada, přístup na zahradu je přímo z obývacího pokoje a ložnice. Největší výhodou nemovitosti je klidné místo a nízká

energetická náročnost, dům má rekuperační jednotku - řízené větrání. Nedaleko domu je zastávka na PID směr Praha, Štětí.

Pozemek: 630,00 m²

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 390 000	68,00	64 559	0,37	23 887

Název: Prodej rodinného domu 98 m2, pozemek 261 m2

Lokalita: Zlončice, okres Mělník

Popis: Prodej řadového rodinného domu 4+kk, který se nachází ve Zlončicích. Kolaudace v roce 2007 - Kuchyňská linka vč. spotřebičů - Lednice s mrazákem, sklokeramická deska, horkovzdušná trouba, myčka, digestoř, plastová okna, interiérové dveře, vestavěné skříně, 2x koupelna (1x rohová vana, 1x sprchový kout.) 2x WC, alarm, grill, plovoucí podlahy, koberce a dlažba. Vytápění domu zajištěno elektrickým kotlem. Výborná dopravní dostupnost 25 min. Metro C, zast. Kobylisy nebo 15min. zast. Letňany. K domu přísluší garáž, zahrada o výměře 261 m2, zastřešená zahradní pergola a 3x parkovací stání. Řadový rodinný dům je kolaudován jako bytová jednotka, charakterem je spíše domem s vlastním vstupem a vlastním pozemkem. V domě se nacházejí jen 3 bytové jednotky s vlastními samostatnými vstupy. Volné dle domluvy.

Pozemek: 261,00 m²

Užitná plocha: 98,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 750 000	98,00	58 673	0,42	24 643

Minimální jednotková porovnávací cena	14 276 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 527 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 643 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 527 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	163,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 526 123 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	944 767,40 Kč
2. Pozemky	200 200,- Kč
3. Trvalé porosty	464,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 145 432,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 145 430,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostočtyřicetpěttisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 145 430 Kč

slovy: Jedenmilionjednostočtyřicetpěttisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání	3 526 122,60 Kč
----------------	-----------------

Porovnávací hodnota	3 526 123 Kč
---------------------	--------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a

příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podaná žaloba

Zahájení exekuce - Hodan Jaroslav

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena

3 526 123 Kč

slovy: Třimilionpětsetdvacetšesttisícjednostodvacettři Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 29.06.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4930-20171 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20171.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

