

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1453/3/2018

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, spoluhl. podíl id. 1/2 na pozemku st.p.č. 18/1 se stavbou RD čp. 13, pozemku p.č. 417/2, vše v k.ú. Podlužany a obci Rožďalovice, zapsané na LV č. 1138, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Rožďalovice, k.ú. Podlužany
Adresa nemovité věci: Podlužany 13, 289 34 Rožďalovice

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 131 EX 11769/16-54 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA
spoluhl. podíl id. 1/2

450 000 Kč

Stav ke dni : 14.12.2017 Datum místního šetření: 14.12.2017
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 21 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 4.1.2018

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- I. **spoluhl. podílu id. 1/2 nemovitostí povinného a jejich součástí**
- II. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- III. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- IV. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku ve spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je v původním stavu bez údržby, který v současném stavu neumožňuje jeho využívání z technického hlediska, ale přesto užíván je.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 1138
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 14.12.2017. Povinný David Nečas byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, která byla dne 11.12.2017 vrácena s poznámkou- nemá pošt. schránku. Pozvánkou na místní šetření byla obeslána manželka povinného Nečasová Pavlína- nezúčastnila se a spoluvlastník nemovitostí Severa Milan, který se zúčastnil ocenění, dále se ocenění zúčastnil nájemce nemovitosti (užívá bez nájemní smlouvy), který ji zpřístupnil a poskytl součinnost při ocenění.

5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 11769/16-54
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Rožďalovice jsou město ležící v okrese Nymburk 18 km severovýchodně od Nymburka. Jeho katastrální území má rozlohu 2 390 ha. Žije zde přibližně 1 600 obyvatel. Od 23. ledna 2009 jsou Rožďalovice opět městem. Části města Rožďalovice, Hasina, Leděčky, Podlužany, Podolí, Viničná Lhota a Zámostí. Do města vedou silnice III. třídy. Městem vede železniční trať 061 Nymburk – Rožďalovice – Kopidlno – Jičín. Je to jednokolejná celostátní trať, doprava byla zahájena roku 1881

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	421/4 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	

Celkový popis

Oceňované nemovitosti se nalézají v Jižní okrajové části obce Rožďalovice, v části která není srostlá s obcí, místně zvané Podlužany, v okolní zástavbě původních rodinných domů a zemědělských stavení, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v místě pouze autobusová zastávka, která je vzdálena cca. 150 m. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace na pozemku p.č. 421/4, ve vlastnictví kraje. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 3 km od občanské vybavenosti obce (úřad, knihovna, hasiči, lékárna, MŠ, ZŠ, lékaři, sportoviště, obchody a služby) a cca. 16 km od komplexní občanské vybavenosti města Nymburk. Území je z části zainvestované, nemovitosti jsou napojeny na NN, kanalizace do jímky, voda z vlastní study s čerpadlem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Vlastnické právo* Podíl

SJM Nečas David a Nečasová Pavlína, 1/2

Severa Milan, Podlužany 7, 28934 Rožďalovice 1/2

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narřízení exekuce - Nečas David
Narřízení exekuce - Nečasová Pavlína
Zahájení exekuce - Nečas David
Zahájení exekuce - Nečasová Pavlína
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.01.2018 08:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Ke dni místního šetření jsou nemovitosti s výrazně zhoršeným technickým stavem, dle sdělení pronajímány, nebyla předložena nájemní smlouva.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 18/1 je z části zastavěn stavbou RD čp. 13 s navazující stavbou stodoly, zbylá část tvoří nádvoří na části se nachází původní stavba další stodoly, která je v současnosti zbořeništěm, bez zastřešení a pozemek p.č. 417/2 tvoří zahradu. Pozemky jsou z části oplocené, tvoří se stavbou FC. Území je částečně zainvestováno, možnost napojení na (NN), obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 200-500,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 250,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	18/1	3 285	250,00	821 250
ostatní plocha	417/2	237	250,00	59 250
Celková výměra pozemků		3 522	Hodnota pozemků celkem	880 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 13

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD přízemní se stavebně neupraveným podkrovím, s navazující stavbou stodoly (pod jednotnou střechou, propojena s RD), nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou, s krytinou z pálených tašek. Stavba ke dni místního šetření obsahuje byt o velikosti 4+kk, který ve stavu před modernizací, s podstandardním příslušenstvím a dožitým vybavením.

Stavba je postavená na smíšených základech, svislé konstrukce 1. NP zděné z cihel a z části kamenné, střecha sedlová, krytina z pálených tašek (dožívající), klempířské konstrukce dožité, vnější omítky vápenné - poškozené, z části chybějící, s kamenným soklem, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné hladké plné. Vnitřní omítky vápenné štukové, z části poškozené, podlahy s PVC a s keramickou dlažbou, v části pouze betonové, kuchyně vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou (není na míru, spotřebiče nejsou vestavěné), koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC splachovací, provedené částečné původní keramické obklady a dlažba.

Příslušenstvím je navazující vedlejší stavba stodoly (ZP 340 m², UP 226 m², stavba je zděná z cihel a kamene, zastřešená sedlovou střechou s dožitou krytinou, stropy jsou klenbové, vnitřní omítky převážně odstraněny, podlahy dožité nebo odstraněné, stavba je bez vybavení, na konci životnosti, původně užívána jako chlévy) a dále venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu, spočívající v přípojkách sítí NN, septiku, studně s čerpadlem, dále v oplocení s brankou a bránou, dožité zpevněné plochy.

Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena cca v r. 1925, do dnešní podoby ponechána v původním stavu, bez provádění údržby. Stavba je ve zhoršeném technickém stavu, ke dni místního šetření dožité konstrukce dlouhodobé i krátkodobé životnosti (střecha, krytina, venkovní a vnitřní omítky, podlahy) pro ocenění se předpokládá před rekonstrukcí.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP			162,36 m ²	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	30,80 m ²	1,00	30,80 m ²	
pokoj	33,50 m ²	1,00	33,50 m ²	
pokoj	23,20 m ²	1,00	23,20 m ²	
kuchyně	9,30 m ²	1,00	9,30 m ²	
pokoj	22,30 m ²	1,00	22,30 m ²	
chodba	5,10 m ²	1,00	5,10 m ²	
koupelna	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²	
Užitná plocha celkem:			131,00 m²	
půda			162,36 m ²	2,30 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
půda - stavebně neupravená	200,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			0,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
v.s.	162,36*3,4+0,3	=	552,32 m ³
zastř.	162,36*4,5/3	=	243,54 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		552,32 m ³
zastř.		243,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		795,86 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	rovné podhledy, ve stodole klenbové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina dožitá
6. Klempířské konstrukce	dožité
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové - v části dožité
8. Fasádní omítky	vápenné omítky, převážně poškozené
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná zdvojená a špaletová
14. Podlahy obytných místností	PVC, keramická dlažba, v části betonové
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální kamny na TP
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	septik
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka jednoduchá
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	3 150 Kč/m ³
Množství	795,86 m ³
Reprodukční cena	2 506 972 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	205 572	205 572	9,99
2. Zdivo	21,20	531 478	531 478	25,83
3. Stropy	7,90	198 051	198 051	9,62
4. Střecha	7,30	183 009	183 009	8,89
5. Krytina	3,40	85 237	85 237	4,14
6. Klempířské konstrukce	0,90	22 563	0	0,00
7. Vnitřní omítky	5,80	145 404	145 404	7,07
8. Fasádní omítky	2,80	70 195	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	12 535	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	57 660	20 000	0,97
11. Schody	1,00	25 070	0	0,00
12. Dveře	3,20	80 223	80 223	3,90
13. Okna	5,20	130 363	130 363	6,33
14. Podlahy obytných místností	2,20	55 153	55 153	2,68
15. Podlahy ostatních místností	1,00	25 070	25 070	1,22
16. Vytápění	5,20	130 363	30 000	1,46
17. Elektroinstalace	4,30	107 800	107 800	5,24
18. Bleskosvod	0,60	15 042	15 042	0,73
19. Rozvod vody	3,20	80 223	80 223	3,90
20. Zdroj teplé vody	1,90	47 632	5 000	0,24
21. Instalace plynu	0,50	12 535	12 535	0,61
22. Kanalizace	3,10	77 716	77 716	3,78
23. Vybavení kuchyně	0,50	12 535	12 535	0,61
24. Vnitřní vybavení	4,10	102 786	50 000	2,43
25. Záchod	0,30	7 521	7 521	0,37
26. Ostatní	3,40	85 237	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 057 931 Kč	
Množství			795,86 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 586 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	162
Užitná plocha (UP)	[m ²]	131
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	795,86
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 586
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 586
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 058 104
Stáří	roků	92
Další životnost	roků	8
Opotřeбенí	%	88,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	240 798

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD, přízemní se stavebně neupraveným podkrovím, ve špatném technickém stavu, před rekonstrukcí, s bytem s podstandardním příslušenstvím a dožitým vybavením, s velkým pozemkem, situovaná v okrajové části obce, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností.

Užitná plocha:	131,00 m ²
Obestavěný prostor:	795,86 m ³
Zastavěná plocha:	162,36 m ²
Plocha pozemku:	3 522,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD, pozemek 1 084 m²
Lokalita: Rožďalovice - Zámostí, okres Nymburk
Popis: RD se dvěma bytovými jednotkami v obci Rožďalovice - Zámostí, na pozemku o velikosti 1 084 m². Celková zastavěná plocha obytného domu je 178 m², užitná plocha je 218 m². První bytová jednotka 2+1, je dispozičně řešena vstupní předsíní, dvěma pokoji, kuchyní, koupelnou, samostatným WC, spižírnu a zimní zahradou. Druhá bytová jednotka 3+kk je dispozičně řešena vstupní předsíní, třemi pokoji a kuchyňským koutem. Není zde sociální zařízení, ale jsou zde dvě komory s okny, kde lze koupelnu i WC zřídit. Vlastní studna, obecní kanalizace, elektřina 230V. Na pozemku se dále nachází špýchar, 2-garáž (zbudovaná z bývalé stáje), kůlny a prostorná stodola, která je průjezdná z ulice.

Pozemek: 1 084,00 m²

Užitná plocha: 178,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,93
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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]
1 450 000	178,00	8 146	0,70	5 667

Název:	RD, pozemek 452 m2			
Lokalita:	Činěves, okres Nymburk			
Popis:	RD o celkové zastavěné ploše 161 m ² rozděleného na dva byty, s nádvořím, stodolou s garáží, separátním domkem (výměnek) a parkováním až pro 5 aut. Částečně po modernizaci dům (nové jističe, polovina střechy, část oken, jeden z bytů - koupelna, kuchyň, podlahy, štuky) je dispozičně řešen na byt 2+1 a byt 3+1, každý s vlastním vchodem, koupelnou, kuchyní a samostatnými pokoji. Jeden z bytů navíc nabízí komoru, spíž a samostatné WC, dále je k dispozici ještě samostatný domek na dvoře. Vytápění zajišťuje elektrokotel a kotel na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem, obecní vodovod a studna, kanalizace. V obci veškrá obč. vybavenost - MŠ, stanice bus, knihovna, čerpací stanice, kostel, venkovní posilovna, hospoda.			
Pozemek:	452,00 m ²			
Užitná plocha:	215,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,99	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	1 440 000	215,00	6 698	0,83
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				5 542



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD, pozemek 855 m2			
Lokalita:	Košík - Doubravany, okres Nymburk			
Popis:	RD v obci Doubravany, určený k rekonstrukci. Dům s navazující stodolou a rozsáhlým rovinatým pozemkem o velikosti 855 m ² .			
Pozemek:	855,00 m ²			
Užitná plocha:	250,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,99	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,96	
K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	1 290 000	250,00	5 160	0,84
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				4 356



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD, pozemek 1 403 m²			
Lokalita:	Křinec, okres Nymburk			
Popis:	RD se stavením a pozemkem 1403 m ² , Křinec, okres Nymburk. Rodinný dům má dvě bytové jednotky, které se obě nacházejí v přízemí domu, mají samostatné vchody, včetně svých sociálních zařízení. Jedna bytová jednotka je o velikosti 3+1, cca 100 m ² , druhá 2+1 + malý pokoj o velikosti cca 60 m ² . Na pozemku stodola rozdělená na dvě části o velikosti cca 70 a 60 m ² , vhodné k uskladnění nebo využití jako místo chovu zvířat (kdysi i tak bylo použito), dále je součástí stavby garáž a sklep o celkové velikosti cca 50 m ² . Stavení postaveno v roce 1924, použita na výstavbu cihla, šířka zdí 60 cm. Inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, městská voda, plyn v obci není, a na pozemku dvě funkční studny o hloubce 4 a cca 5.5 m s vodou, které je dostatek. V domě okna špaletová, topení elektrický kotel a tuhá paliva.			
Pozemek:	1 403,00 m ²			
Užitná plocha:	210,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,97	
K4 Provedení a vybavení			0,93	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	1 600 000	210,00	7 619	0,76
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				5 784



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Podlužany			
Popis:	Pozemek st.p.č. 14 se stavbou zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 23.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2017. Zápis proveden dne 18.04.2017.			
Pozemek:	1 436,00 m ²			
Užitná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,09	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	400 000	180,00	2 222	1,09
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				2 422



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Podlužany			
Popis:	Pozemek st.p.č. 61 se stavbou a pozemek p.č. 120/2 a 120/3 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 01.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2016. Zápis proveden dne 02.08.2016.			
Pozemek:	1 150,00 m ²			
Užitná plocha:	195,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	605 000	195,00	3 103	1,10
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				3 413



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 2 000 - 6 000,- Kč/m² započitatelné plochy - vzhledem ke všem skutečnostem je indikovaná hodnota stanovena kvalifikovaným odhadem při vrchní úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 422 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 531 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 784 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	6 800 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	131,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	890 800 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	890 800 Kč
Věcná hodnota	1 121 298 Kč
z toho hodnota pozemku	880 500 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Spoluhl. podílu id. 1/2 - Stavba RD (bývalý velkostatek) přízemní, nepodsklepená, se stavebně neupraveným podkrovím, s navazující stodolou a zbořeništěm, ve špatném technickém stavu, bez údržby, před rekonstrukcí, s bytem s podstandardním příslušenstvím a vybavením, s velkým stavebním pozemkem, situovaná v okrajové části obce Rožďalovice - Podlužany, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti spoluhl. podíl id. 1/2 je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	890 800,-Kč
Výpočet spoluhl. podílu id. 1/2	445 400,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 1138, zaokrouhleno

- spoluhl. podíl id. 1/2 nemovitostí povinného a jejich přísl.	450 000,-Kč
- příslušenství uvedených nemovitostí - navazující vedlejší stavba stodoly (ZP 340 m², UP 226 m², stavba je zděná z cihel a kamene, zastřešená sedlovou střechou s dožitou krytinou, stropy jsou klenbové, vnitřní omítky převážně odstraněny, podlahy dožité nebo odstraněné, stavba je bez vybavení, na konci životnosti, původně užívána jako chlévy) a dále venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu, spočívající v přípojkách sítí NN, septiku, studně s čerpadlem, dále v oplocení s brankou a bránou, dožité zpevněné plochy - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěno	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Obvyklá cena Spoluhl. podílu id. 1/2

450 000 Kč

slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinného - spoluhl. podíl id. 1/2 na pozemku st.p.č. 18/1 se stavbou RD čp. 13, pozemku p.č. 417/2, vše v k.ú. Podlužany a obci Rožd'alovice, zapsané na LV č. 1138, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
450 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 4.1.2018

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1453/3/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka na místní šetření + dodejka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0







