

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2909/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 483 o výměře 255m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Mšeno čp. 363**, způsob využití bydlení, parc.č. 436/12 o výměře 451m², zahrada a parc.č. 436/17 o výměře 325m², zahrada, zapsáno na LV č. 625 pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Parradová Kristýna
MK InSolvence, v.o.s.
K Cementárně 1424/1d
153 00 Praha 5

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 29 INS 12171 / 2020**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni 01.09.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 01.09.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 483 o výměře 255m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Mšeno čp. 363, způsob využití bydlení, parc.č. 436/12 o výměře 451m², zahrada a parc.č. 436/17 o výměře 325m², zahrada, zapsáno na LV č. 625 pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 625 pro k.ú. Mšeno ze dne 02.07.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Odhad obvyklé ceny nemovité věci č. 002/2018 ze dne 14.06.2018, vypracoval Ing. Josef Šilhan
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí **nebyla umožněna**. Veškeré popisy a informace vyplývají ze sdělení vlastníka a Odhadu obvyklé ceny nemovité věci č. 002/2018. Informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) 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 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 625 pro k.ú. Mšeno ze dne 02.07.2020
Parradová Kristýna, č. p. 23, 34201 Petrovice u Sušice

Adresa:	Hlovecká čp. 363
Název katastrálního území:	Mšeno
Název obce:	Mšeno
Název okresu:	Mělník
List vlastnictví:	LV č. 625

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 625 pro k.ú. Mšeno ze dne 02.07.2020

Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podaná žaloba
Zahájení exekuce - Parradová Kristýna

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

Věcné břemeno - právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s.

Bez vlivu na obvyklou cenu

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné, mírně okrajové, severovýchodní části města Mšeno, při zpevněné komunikaci, se vstupem a vjezdem na pozemek ze západní strany z ulice Hlovecká

(parc.č. 436/11 a parc.č. 436/22 ve vlastnictví město Mšeno). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou rodinnými domy, občanskou vybaveností a komerčními nemovitými věcmi. Rodinný dům je samostatně stojící, svou západní obvodovou stěnou na hranici pozemku u chodníku, severně u rodinného domu stojí vedlejší stavba bez základů (nezakreslená v katastrální mapě), dříve využívaná jako menší restaurace "U Šímů", východně od domu jsou postaveny různé kolny.

Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Mšeno patří administrativně pod okres Mělník a náleží pod Středočeský kraj. Je obcí s rozšířenou působností, trvalý pobyt má v městě hlášeno přibližně 1430 obyvatel. V městě je dobrá občanská a technická vybavenost (veřejný vodovod, kanalizace, městský úřad, pošta, mateřská a základní škola apod., doprava autobusová a železniční. Dojezdová vzdálenost do města Mělník cca 16km,

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp.363, součást pozemku st.parc.č. 4832

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	plocha (m2)
sklep	3,70
celkem	3,70

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)
kuchyně	17,65
pokoj	22,00
pokoj	13,25
chodba, schodiště	13,60
koupelna	8,00
komora	1,40
celkem	75,90

podkroví

místnost	plocha (m2)
pokoj	23,60
chodba	6,60
šatna	3,70
pokoj	15,80
celkem	49,70

Celkem 4+1, zastavěná plocha domu 99m², podlahová plocha celkem 129,30m², započítatelná plocha 125,60m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné z cihel
Stropy	Železobetonové a dřevěné
Střecha	Krov dřevěný, sedlový

Krytina	Betonová taška
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnější obklady	Betonové obklady soklu
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Železobetonové
Dveře	Náplňové
Okna	Dřevěná
Podlahy	Ker.dlažba, PVC, koberec, OSB desky, laminát
Vytápění	Ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Chybí
Kanalizace	V plastu
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	Běžné zařizovací předměty

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu od roku 1929, v roce 2008 byly vyměněny části podlah, provedeno ústřední vytápění, rekonstrukce koupelny, rozvody instalací apod., v roce 2016 byla vyměněna střešní krytina. Stavebně technický stav je hodnocen jako odpovídající. Rodinný dům je trvale užíván k bydlení.

Ostatní stavby

Severně u rodinného domu stojí vedlejší stavba bez základů (nezakreslená v katastrální mapě), dříve využívaná jako menší restaurace "U Šímů", východně od domu jsou postaveny různé kolny

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše v převážně v běžném stavu.

3.5. Pozemky

st.parc.č. 483 o výměře 255m², zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn rodinným domem čp. 363, nezastavěná část je spolu s parc.č. 436/12 o výměře 451m² a parc.č. 436/17 o výměře 325m², zahrada užíván jako zahrada s vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty v běžných druzích.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V městě Mšeno není ke dni ocenění nabízen k prodeji žádný rodinný dům. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vybrané vzorky databáze realizovaných cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka celek. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:
Zastavěná plocha RD: 99 m²
Pozemky celkem: 1031m²

lokality	cena	druh ceny
1) Mšeno Rodinný dům částečně podsklepený, přízemní s podkrovím, v přízemí byt 3+1, v podkroví byt 2+1. Zastavěná plocha 144m ² , započitatelná plocha 140m ² , pozemek celkem 419m ² .	1 790 000,- Kč	kupní cena, prodej 12/2018
		
2) Mšeno Rodinný dům nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží, byt 3+1. Zastavěná plocha 100m ² , započitatelná plocha 120m ² , pozemek celkem 477m ² .	1 100 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2019
		
3) Mšeno Rodinný dům o dispozici 3+1 po celkové rekonstrukci. Zastavěná plocha 93m ² , započitatelná plocha 138m ² , pozemek celkem 255m ² .	3 120 000,- Kč	kupní cena, prodej 08/2019
		

<p>4) Mšeno</p> <p>Rodinný dům 5+1 v původním stavu. Zastavěná plocha 102m², započítatelná plocha 180m², pozemky celkem 675m².</p> 	<p>1 550 000,- Kč</p> 	<p>kupní cena, prodej 04/2019</p> 
<p>5) Mšeno</p> <p>Rodinný dům 3+1 v původním stavu. Zastavěná plocha 55m², započítatelná plocha 57m², pozemky celkem 290m².</p> 	<p>1 150 000,- Kč</p> 	<p>kupní cena, prodej 07/2019</p> 

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. RD Mšeno, okr. Mělník	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,00	1,00	12 786	18 412
2. RD Mšeno, okr. Mělník	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,00	1,00	9 167	13 200
3. RD Mšeno, okr. Mělník	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,00	1,00	22 609	24 418
4. RD Mšeno, okr. Mělník	1,00	1,00	1,10	1,15	1,20	1,00	1,00	8 611	13 071
5. RD Mšeno, okr. Mělník	1,00	1,00	1,20	0,80	1,20	1,00	1,00	20 175	23 242
minimum									13 071
maximum									24 418
median									18 412
průměr									18 469
jednotková cena (median)									18 412
jednotka (m ²)									125,6
porovnávací hodnota									2 312 527

Porovnávací hodnota celkem: 2 300 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

Obvyklá cena je určena indikativně dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s "Komentářem k určování obvyklé ceny" Ministerstva financí ČR jako statistické vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů a nabídkových cen podle definice obvyklé ceny, analýzou a porovnáním a je středním mediánem jednotlivých vzorků.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 01.09.2020

ve výši: 2 300 000,- Kč

slovy: dvamilionytřista tisíc Kč

V Plzni, 01.09.2020

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2909/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

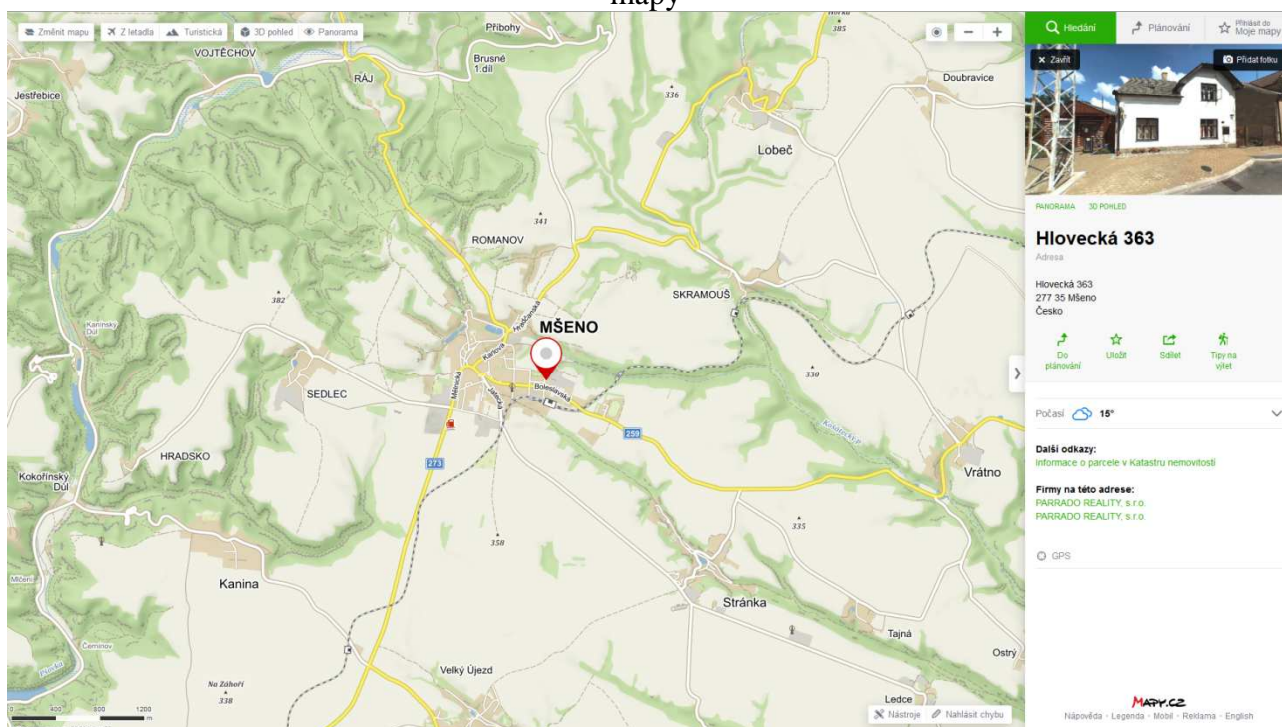
8.1. Osvědčení

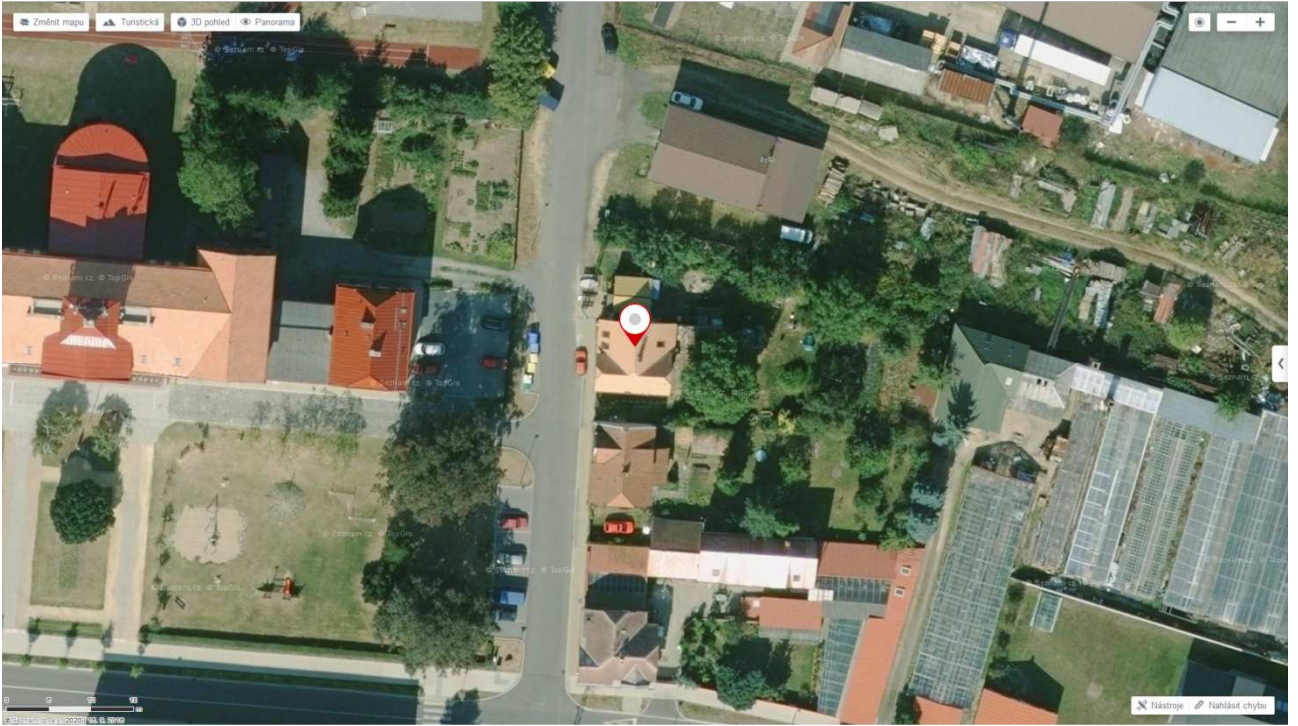
Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy





katastrální mapa

33

