

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-13501

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Mikulášovice

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Mikulášovice, k.ú. Mikulášovice
Adresa nemovité věci: č.p. 540, 407 79 Mikulášovice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Milošlav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 144 EX 24222/11 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

990 000 Kč

Datum místního šetření: 7. 3. 2017

Stav ke dni:

10. 4. 2017

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 10. 4. 2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 484 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 540 Mikulášovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 901 (trvalý travní porost) vše v kat. území Mikulášovice, obec Mikulášovice, část obce Mikulášovice, okres Děčín, zapsáno na LV 233.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.2.2017 pod č.j. 144 EX 24222/11-117.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.3.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Mikulášovice je vzdáleno cca 16 km od města Rumburk. K městu patří obce Mikulášovičky, Salmov, Tomášov. Ve městě je mnoho penzionů, chat, hotel i kemp u koupaliště a také restauraci Svatý Hubert. Město spravuje městský úřad, naleznete zde veřejnou knihovnu a kulturní zařízení. V létě je možné koupání v přírodním koupališti, tenisové korty, volejbalové či fotbalové hřiště. V zimním období se nabízí možnost sjezdového nebo běžeckého lyžování. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Mikulášovice jsou dostupné autobusem i vlakem.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v širší centrální zastavěné části města č.p. 540 v obytné zóně.

| SOUČASNÝ STAV | | BUDOUCÍ STAV | |
|--|---|------------------------------------|--|
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna | Okolí : | <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| Přípojky: | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky: | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon | veř. / vl. | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | širší centrum - zástavba RD | | |
| Přístup k pozemku | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | | |
| Přístup přes pozemky: parc. č. 5327/1 | Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem | | |

Celkový popis

Jedná se o samostatný, patrový rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Dům je neudržovaný, ve špatném stavu a zdá se být využívaný. Fasáda domu je nezateplená a nese známky opotřebení. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechové a vláknocementové šablony. Střecha je opatřena komínem. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je jímána ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 901 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 484 a tvoří s ním jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost a jeho výměra je 65 m². Stavební pozemek má výměru 374 m² a je na něm postavený zděný rodinný dům a samostatná zděná garáž ve špatném stavu a se dřevěnými vraty. Soubor pozemků je oplocen dřevěným oplocením. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a přístupné z pozemku parc. č. 5327/1.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 7.3.2017. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mikulášovice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 540 Mikulášovice

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mikulášovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Mikulášovice | | | |
| Popis: | K prodeji stavební pozemek v centru obce Mikulášovice, celková plocha pozemku 2 370 m ² . Rovinatý pozemek je vhodný k výstavbě rodinného domu, výhoda centra obce s veškerou občanskou vybaveností. Elektřina a voda na hranici pozemku. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 0,95 | |
| velikost pozemku - | | | 0,90 | |
| poloha pozemku - | | | 0,90 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 0,90 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 0,90 | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 770 250 | 2 370 | 325,00 | 0,62 | 202,57 |

| | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Lipová | | | |
| Popis: | K prodeji pozemek o celkové ploše 1 087 m ² v obci Lipová. Na pozemku se nachází zbořeniště po domě. Vodovodní řad a elektřina jsou na hranici pozemku. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 0,95 | |
| velikost pozemku - | | | 0,95 | |
| poloha pozemku - | | | 0,95 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 0,90 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 0,90 | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 326 000 | 1 087 | 299,91 | 0,69 | 208,28 |

Zjištěná průměrná jednotková cena

205,43 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavení oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 484 | 374 | 205,00 | 76 670 |
| trvalý travní porost | 901 | 65 | 205,00 | 13 325 |
| Celková výměra pozemků | | 439 | Hodnota pozemků celkem | 89 995 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 540 Mikulášovice

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Plocha pozemku: | 439,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská

vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . 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: | Rodinný dům Mikulášovice |
| Popis: | Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mikulášovice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům procházel rekonstrukcemi. V přízemí nalezneme kuchyň, obývací pokoj, ložnici, koupelnu s toaletou, garáž a kůlnu. V patře jsou další 4 ložnice, herna a dílna. Sklep je přístupný z chodby v přízemí. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 979 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 147 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, kanalizaci. Voda je z vlastní studny umístěné ve sklepě. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění zajišťují troje krbová kamna a kamna na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |
| Pozemek: | 979,00 m ² |
| Použité koeficienty: | |
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |



| | | | |
|--------------------------------|------|------------------------------|----------------------|
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 | | |
| K6 Celkový stav | 0,75 | | |
| K7 Vliv pozemku | 0,95 | | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90 | | |
| Cena | | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
| 1 750 000 Kč | | 0,58 | 1 009 969 Kč |

Název: Rodinný dům Mikulášovice
Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mikulášovice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. V domě jsou původní špaletová okna. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 080 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 151 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, kanalizaci. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 080,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,90 |
| K6 Celkový stav | 0,75 |
| K7 Vliv pozemku | 0,95 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90 |



| | | |
|--------------|------------------------------|----------------------|
| Cena | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
| 1 990 000 Kč | 0,49 | 981 949 Kč |

Název: Rodinný dům Mikulášovice, okres Děčín
Popis: K prodeji velmi pěkný, podsklepený rodinný dům s garáží v klidné lokalitě. Dům je po částečných rekonstrukcích (nová střecha, plastová okna, zateplení a fasáda) a je ve velmi dobrém stavebně technické stavu. V přízemí se nachází vstupní veranda, prostorná chodba, kuchyň, obývací pokoj a spíž. V patře ložnice, dětský pokoj, koupelna s WC. Půdní prostory jsou využívány jako další pokoj. Vytápění řešeno elektrickým kotlem a krbem v každém patře včetně půdních prostor. Dům má vlastní studnu, septik, plynová přípojka. K domu náleží velmi udržovaná zahrada.

Pozemek: 965,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 0,75 |



| | | |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------|
| K7 Vliv pozemku | 0,96 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90 | |
| Cena | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
| 1 670 000 Kč | 0,58 | 971 509 Kč |

| | |
|---|----------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Minimální jednotková porovnávací cena | 971 509 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 987 809 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 009 969 Kč/ks |
| Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci | 987 809 Kč/ks |
| Výsledná porovnávací hodnota | 987 809 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mikulášovice

90 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 540 Mikulášovice

987 809,- Kč

Porovnávací hodnota

987 809 Kč

Hodnota pozemku

89 995 Kč

Obvyklá cena

990 000 Kč

slovy: Devětsetdevadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 13 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikostí, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 484 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 540 Mikulášovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 901 (trvalý travní porost) vše v kat. území Mikulášovice, obec Mikulášovice, část obce Mikulášovice, okres Děčín, zapsáno na LV 233 v objektivní zaokrouhlené výši **990.000,- Kč**.

V Praze 10. 4. 2017

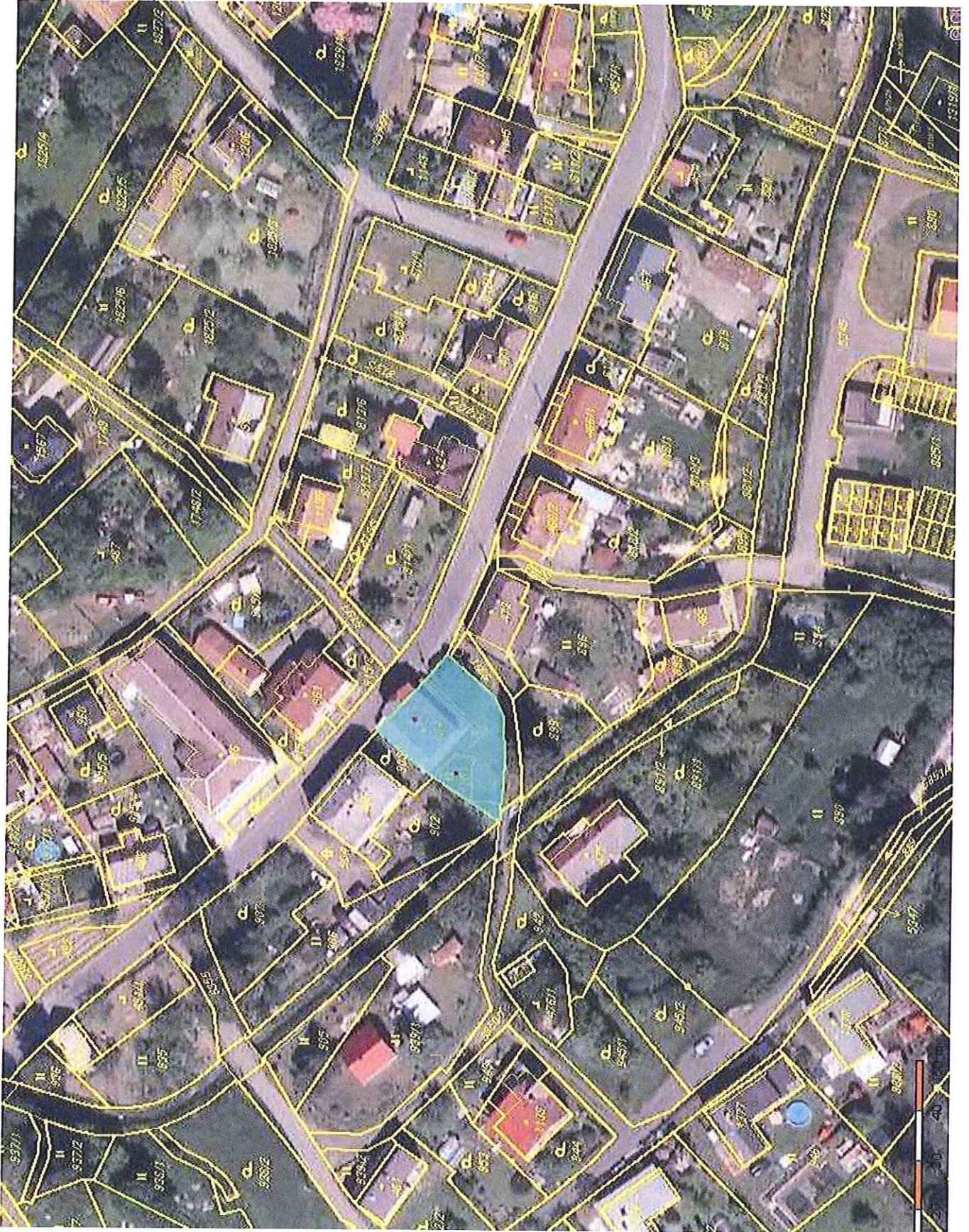
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

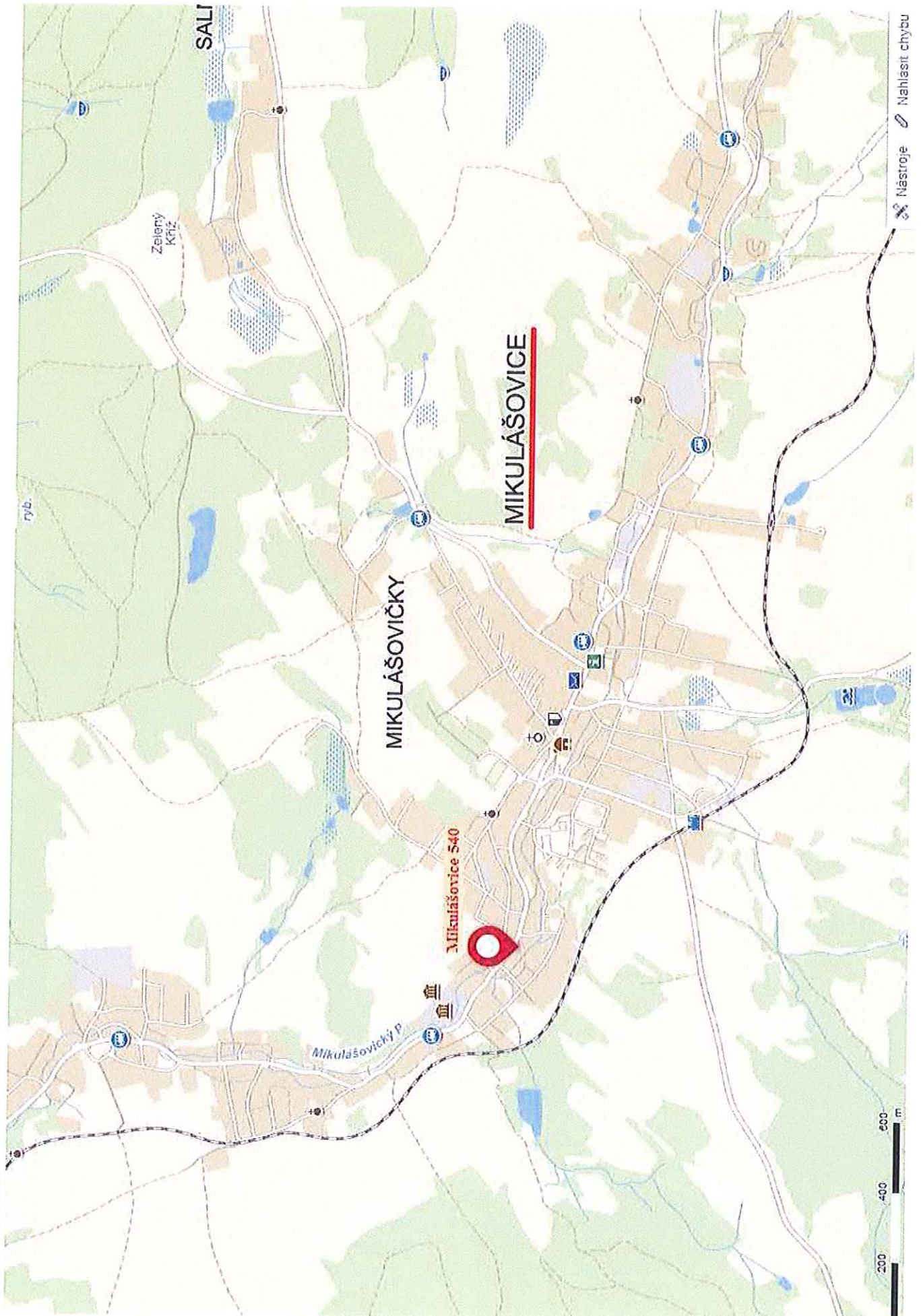
| | |
|--------------------------|--|
| Znalecká doložka: | <p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-13501 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|--|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 233 | 5 |
| Kopie katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 1 |





Zelený
Kříž

SALT

MIKULÁŠOVIČKY

MIKULÁŠOVICE

Mikulášovice 540

Mikulášovičský P.

200 400 600 m

Nastroje Nahlasit chybu

