

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17574

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Liblice

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Liblice, k.ú. Liblice

Adresa nemovité věci: č.p. 38, 277 32 Liblice

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

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 15521 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 21105/15 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

147 000 Kč

Datum místního šetření: 24.1.2019

Stav ke dni:

13.02.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 13.02.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 51 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Libice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 885/9 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Liblice, obec Liblice, část obce Liblice, okres Mělník, zapsáno na LV 675.

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 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.1.2019 pod č.j. 144 EX 21105/15-64.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.1.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce.

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. - Právnické 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

Obec Liblice s cca. 500 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca. 8 km jihovýchodně od města Mělník, cca. 9 km severovýchodně od města Neratovice a cca. 25 km jihozápadně od města Mladá Boleslav. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se nachází restaurace, sportovní hřiště, knihovna, zámek a zámecký park. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce č.p. 38 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Liblice“ se nachází cca. 160 m od oceňované nemovité věci.

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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" 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:	okrajová část - zástavba RD						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:							
parc. č. 1063/7	Obec Liblice, č. p. 57, 27732 Liblice						

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou komíny. Žlaby se svody chybí. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. Fasáda vykazuje známky opotřebení, místy chybí. Na dům navazuje kolna s plochou střechou a dřevěnými dvoukřídlými vraty. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná kolna a zděný chlév. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 51, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 486 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 38, kolnou a chlévem. Zbylou část tvoří zahrada. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 885/9, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 951 m² a je zčásti zastavěn plochou pod kolnou. Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené dřevěným oplocením nebo plotovými dílci s podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je chlév, kolny a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 24.1.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
Komentář: Stavby kolen a chlěva nejsou zakresleny v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
ANO Exekuce
Komentář: Služebnost inženýrské sítě, dle GP 305-56/2013 pro Obec Byšice, Tyršovo náměstí 153, 27732 Byšice s povinností pro pozemek parc. č. St. 51.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Liblice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 38 Liblice

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Liblice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Liblice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 659/RZ/21

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Liblice. Celková plocha pozemku je 2.524 m². Z inženýrských sítí je na kraj pozemku přivedena elektřina, vodovodní řad a kanalizace je v blízkosti pozemku. K pozemku vede zpevněná asfaltová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 372 560	2 524	940,00	0,69	648,60

Název: Pozemek Libiš, okr. Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 7428/2308

Lokalita: Za Kralupkou

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Libiš v ulici Za Kralupkou. Celková plocha pozemku je 1.652 m². Pozemek je rovinatý. Inženýrské sítě vodovodu, kanalizace a elektřiny se nacházejí na pozemku. Parcela je křížena vedením vysokého napětí (část zahrady). Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	0,88
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,01
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------	---------------------------------------

1 700 000

1 652

1 029,06

0,71

730,63

Název: Pozemek Liběchov, okr. Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1806**Lokalita:** Třešňovka**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Liběchov v ulici Třešňovka. Celková plocha pozemku je 997 m². Pozemek je svažité. Pozemek je připojen na elektrickou energii. Kanalizace a vodovod je na hranici pozemku. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,04
poloha pozemku -	1,02
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,02
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
750 000	997	752,26	0,83	624,38

Zjištěná průměrná jednotková cena**667,87 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje 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]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 51	486	668,00	1 / 1	324 648
zahradá	885/9	951	668,00	1 / 1	635 268
Obvyklá cena před korekcí ceny					959 916
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 5,00 =	191 983,20
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,65 =	124 789,08
Celková výměra pozemků			1 437	Hodnota pozemků celkem	124 789

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 38 Liblice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 437,00 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 Mělnické Vtelno, okr. Mělník		
Lokalita:	Zamašská		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mělnické Vtelno v ulici Zamašská. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 500 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha domu je sedlová s krytinou z pálených tašek. Fasáda domu není zateplená. Objekt je vhodný ke kompletní modernizaci. Dům je připojen k vodovodnímu řadu, kanalizaci a nová přípojka elektřiny. K domu náleží pozemek, na kterém se nachází studna, kolna a dílna.		
Pozemek:	500,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,02	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,01	
K7 Vliv pozemku		1,09	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient K_c		Upravená cena
1 100 000 Kč	1,01		1 111 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 5277

Název:	Rodinný dům Stránka, okr. Mělník	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Stránka. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 602 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná z cihel. Střecha domu je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Objekt je vhodný k modernizaci. Dispoziční řešení domu je 2+1. Na dům navazuje technická místnost s podkrovím. Voda je obecní zavedena do domu, vytápění kamny na tuhá paliva, elektřina je zavedena do domu. K domu náleží zahrada, na které se nachází sklípek.	
Pozemek:	602,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	0,97
K7 Vliv pozemku	1,08
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz -
ID: 38514

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 190 000 Kč	0,94	1 118 600 Kč

Název: Rodinný dům Byšice, okr. Mělník

Lokalita: B. Němcové

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Byšice v ulici B. Němcové. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 531 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 3+kk. Na dům navazuje hospodářská část. Ohřev teplé vody zajistí boilerem. Vytápění v domě je zajištěno v kuchyni a obývacím pokoji kamny na tuhá paliva. Na pozemek je přivedena kanalizace, která doposud s domem nebyla propojena. K domu náleží zahrada, na které se nachází dva chlévy, udírna a přístřešek pro uskladnění dřeva.

Pozemek: 531,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,01
K5 Příslušenství nemovité věci	0,99
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,09
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
024N048996

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 500 000 Kč	0,77	1 155 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 111 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 128 200 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 155 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 128 200 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 128 200
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 5,00 =	225 640,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,65 =	146 666,00
Výsledná porovnávací hodnota		146 666 Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV

Služebnost inženýrské sítě, dle GP 305-56/2013 pro Obec Byšice, Tyršovo náměstí 153, 27732 Byšice s povinností pro pozemek parc. č. St. 51.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

Věcné břemeno viz LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

	10 000,- Kč
=	10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	1 / 5
---	-------

Ocenění věcného břemene činí

=	2 000,- Kč
---	-------------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek Liblice	124 789,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 38 Liblice	146 666,- Kč
3. Věcná břemena	
3.1. Věcné břemeno viz LV	2 000,- Kč

Porovnávací hodnota	146 666 Kč
Hodnota pozemku	124 789 Kč
Věcné břemeno	2 000 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 skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 10 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, 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.

Obvyklá cena

147 000 Kč

slovy: Jednosto čtyřicet sedmtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 51 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Libice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 885/9 (zahrada), vše včetně příslušenství, vše v kat. území Liblice, obec Liblice, část obce Liblice, okres Mělník, zapsáno na LV 675.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- chlév, kolny a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **147.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Služebnost inženýrské sítě, dle GP 305-56/2013 pro Obec Byšice, Tyršovo náměstí 153, 27732 Byšice s povinností pro pozemek parc. č. St. 51 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **2.000,-**

Kč.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecký ústav považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **145.000,- Kč.**

V Praze 13.02.2019

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 Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký</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-17574 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 675	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2



885/67

885/53

885/42

885/9

885/8

885/7

10663/7

1100/5

1164

546

49

48

53

52

51

54

89

1147

55

90









