

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17999

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Úvaly

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy

Adresa nemovité věci: Poděbradova 793, 250 82 Úvaly

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

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5

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 2721/18 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 910 000 Kč

Datum místního šetření: 11.4.2019

Stav ke dni:

29.04.2019

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.04.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 3688 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 793 Úvaly, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3689 (zahrada), vše v kat. území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, část obce Úvaly, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1013.

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 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 19.3.2019 pod č.j. 144 EX 2721/18-45.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.4.2019.

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. - 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

Město Úvaly s cca 6.500 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 17 km východně od města Praha, cca 10 km severovýchodně od města Říčany a cca 10 km západně od města Český Brod. Městem protéká říčka Výmoda a Přišimanský a Škvorecký potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Zdravotnictví je zajišťováno Poliklinikou Úvaly a lékárnami. Nákup zboží je možný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, galerie, sportovní hala, sportovní areál, restaurace a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města v ulici Poděbradova č.p. 793 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Úvaly, Radlická čtvrť“ se nachází cca 90 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Úvaly“ se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

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 checked="" 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): 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 type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
parc. č. 3694	Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Stavebně - technický stav je odpovídající spíše průměrné údržbě. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. Na fasádě jsou patrné stopy po zemi vlhkosti. Na severozápadní roh domu navazuje zděná garáž s pultovou střechou s krytinou z tašek, dřevěnými dvojitými vjezdovými vraty ve špatném stavu a zděná kolna se sedlovou střechou s krytinou z tašek. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní nepevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Na pozemku je kopaná studna. Plynovod je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 3688, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 119 m², je zastavěn plochou pod domem č.p. 793, garáží a kolnou. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 3689, který je v KN veden jako zahrada, je o velikosti 549 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinné, travnaté, udržované a oplocené plotovými dílci s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou. Přístup na pozemky je po obecní komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 11.4.2019. 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Úvaly

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 793 Úvaly

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Úvaly

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Květnice, okres Praha-východ; zdroj: www.sreality.cz - ID: F60009072
Lokalita: K Sibřině
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Květnice v ulici K Sibřině. Celková plocha pozemku je 737 m². Na pozemek je přivedena elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,03
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,98
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 550 000	737	4 816,82	0,84	4 046,13

Název: Pozemek Horoušany, okres Praha-východ; zdroj: www.sreality.cz - ID: N1912938

Lokalita: Horoušánky

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Horoušany v části obce Horoušánky. Celková plocha pozemku je 754 m². Pozemek je mírně svažité a je oplocený. Inženýrské sítě jsou v dosahu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	1,01
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 700 000	754	4 907,16	0,85	4 171,09

Název: Pozemek Úvaly; zdroj: www.sreality.cz - ID: 000005

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Úvaly. Celková plocha pozemku je 800 m². Na pozemek budou přivedeny inženýrské sítě elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,98
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 000 000	800	5 000,00	0,80	4 000,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

4 072,41 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	3688	119	4 072,00		484 568
zahrada	3689	549	4 072,00		2 235 528
Celková výměra pozemků		668	Hodnota pozemků celkem		2 720 096

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 793 Úvaly

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	668,00 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 Úvaly	
Lokalita:	Táboritská	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Úvaly v ulici Táboritská. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 992 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová. Dům je kompletně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 4+1. K domu náleží zahrada, na které se nachází samostatně stojící zděná garáž a pergola. Dům je napojen na elektřinu, kanalizaci a plynovod. Vodovod je na hranici pozemku. Zdrojem vody je vlastní studna s pitnou vodou a vlastní studna s užitkovou vodou. Ohřev teplé vody zčásti zajišťují kolektory.	
Pozemek:	992,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,97	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	0,97	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 990 000 Kč	0,82	5 731 800 Kč




Zdroj: www.sreality.cz - ID: 256-N00241


Název:	Rodinný dům Čelákovice, okres Praha-východ
Lokalita:	Císařská Kuchyně, Bezejmenná
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Čelákovice v části města Císařská Kuchyně v ulici Bezejmenná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 782 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová s krytinou z tašek. Dům je částečně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 3+kk. V domě se dále nachází koupelna s vanou a sprchovým koutem. Na dům navazuje přístavba s WC a letní kuchyní. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je ústřední plynové s rozvody do radiátorů. K domu náleží zahrada, na které se nachází krytý bazén, dvojgaráž, skleník, přístřešek a studna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.
Pozemek:	782,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98
K6 Celkový stav	1,05



Zdroj: www.sreality.cz - ID:

K7 Vliv pozemku	0,99	18-0028
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 500 000 Kč	1,03	5 665 000 Kč

Název:	Rodinný dům Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	
Lokalita:	Revoluční	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kostelec nad Černými lesy v ulici Revoluční. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 562 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Součástí střechy je vikýř a komín. Dům je částečně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 5+kk. Vytápění domu je plynovým kotlem. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci. Na dům navazuje garáž s dílnou. K domu náleží zahrada, na které se nachází studna.	
Pozemek:	562,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 688430</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,18	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 200 000 Kč	1,15	5 980 000 Kč

Název:	Rodinný dům Mukařov, okres Praha-východ	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mukařov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.160 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Součástí střechy jsou střešní okna. Okna domu jsou plastová. Budova je částečně modernizovaná a udržovaná. Dispoziční řešení domu je 4+1. Vytápění zajišťuje elektrický akumulární kotel, ohřev vody pomocí elektrického bojleru. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na hranici pozemku je přípojka plynovodu. Na dům navazuje terasa. K domu náleží zahrada, na které se nachází dvojgaráž, skleník a studna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	1 160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID:</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,18	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,99	
K6 Celkový stav	0,95	

K7 Vliv pozemku	0,96	N67755
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 390 000 Kč	0,98	6 262 200 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	5 665 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 909 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 262 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 909 750 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 909 750 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek Úvaly	2 720 096,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 793 Úvaly	5 909 750,- Kč

Porovnávací hodnota	5 909 750 Kč
Hodnota pozemku	2 720 096 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 21 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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

5 910 000 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsetdesettisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- parc. č. 3688 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 793 Úvaly, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 3689 (zahradka), vše v kat. území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, část obce Úvaly, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1013.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, garáž a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.910.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 29.04.2019

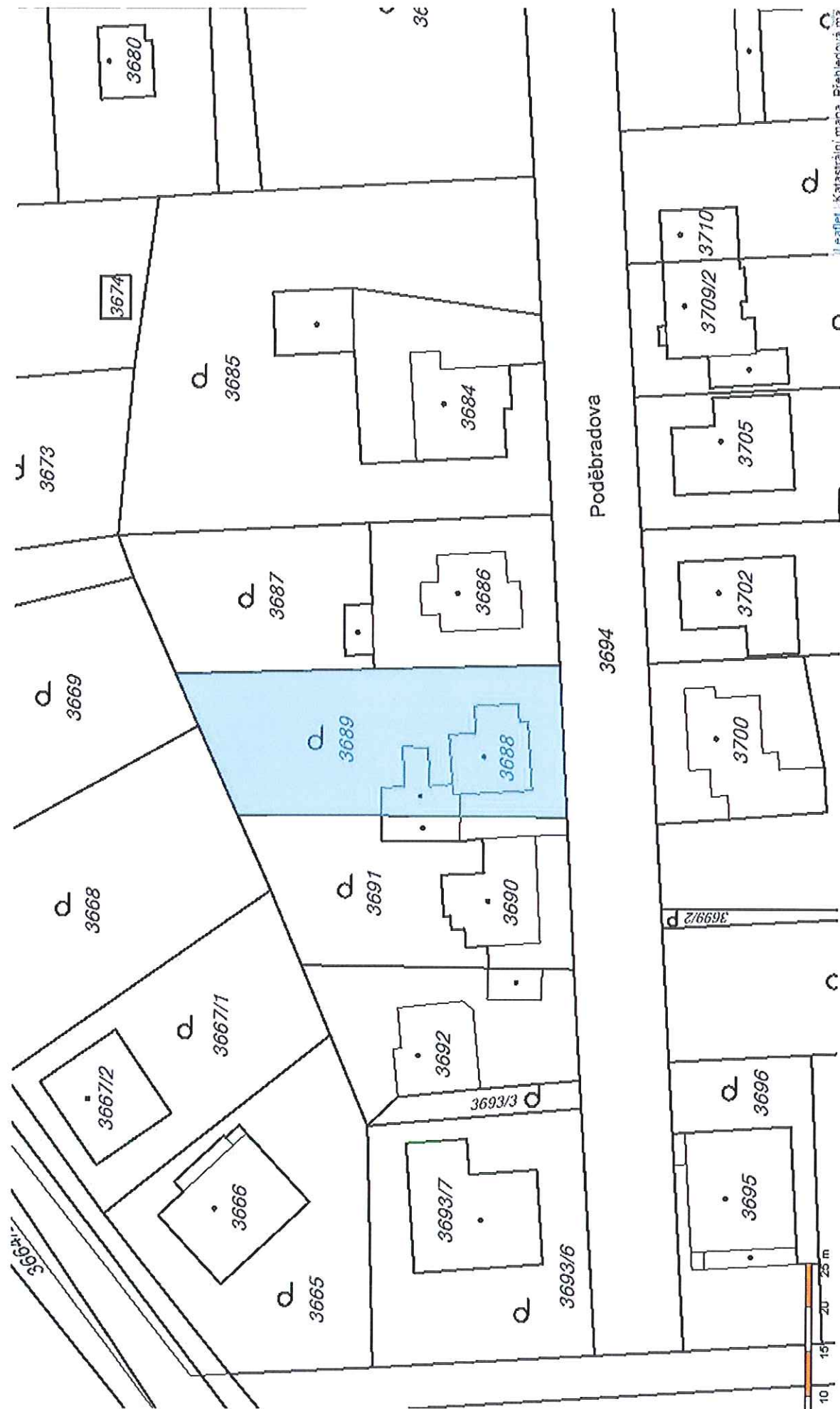
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

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-17999 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1013	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2



Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová má



