

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17951

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Tři Dvory

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Tři Dvory, k.ú. Tři Dvory

Adresa nemovité věci: č.p. 247, 280 02 Tři Dvory

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 5877/18 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 260 000 Kč

Datum místního šetření: 11.4.2019

Stav ke dni:

24.04.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 24.04.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 86/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 247 Tři Dvory, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 82/3 (zahrada) a parc. č. 82/8 (zahrada), vše v kat. území Tři Dvory, obec Tři Dvory, část obce Tři Dvory, okres Kolín, zapsáno na LV 169.

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 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 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.3.2019 pod č.j. 144 EX 5877/18-34.

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

Obec Tři Dvory s cca 1.000 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 4 km severovýchodně od města Kolín, cca 8 km jihozápadně od města Týnec nad Labem a cca 9 km severozápadně od města Kutná Hora. Obcí protéká Labe. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s malou 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 občerstvení, fotbalové hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce č.p. 247 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Tři Dvory“ se nachází cca 190 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 type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			<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. 82/30		Obec Tři Dvory, č. p. 271, 28002 Tři Dvory			

Celkový popis

Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. Na dům navazuje zděná garáž s pultovou střechou a dřevěnými vraty. K domu náleží oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Plynovod je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 86/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 394 m² a je zčásti zastavěn plochou pod rodinným domem č.p. 247 Tři Dvory. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 82/3 o velikosti 155 m² a parc. č. 82/8 o velikosti 79 m², které jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinné, travnaté, neudržované, oplocené a nachází se na nich garáž. Přístup k nemovité věci je po komunikaci, která je ve vlastnictví obce.

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

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. 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 Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 374-2173/2010 pro EZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly s povinností k pozemku parc. č. 82/3.

Ostatní rizika:

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

OBSAH

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek Tři Dvory
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Rodinný dům č.p. 247 Tři Dvory
3. Věcná břemena
 - 3.1. Věcné břemeno viz LV

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tři Dvory

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Tři Dvory; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1904MF002			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Tři Dvory. Celková plocha pozemku je 976 m ² . Pozemek je rovinatý. Na hranici příjezdové cesty jsou sítě: plyn, kanalizace, elektřina, vodovodní řad.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,97	
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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 610 000	976	1 649,59	0,75	1 237,19

Název:	Pozemek Konárovice, okres Kolín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 918-180761			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Konárovice. Celková plocha pozemku je 964 m ² . Na pozemek je přivedena přípojka elektřiny, plynu a vodovodu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,97	
poloha pozemku -			1,02	
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]
1 300 000	964	1 348,55	0,80	1 078,84

Název:	Pozemek Konárovice, okres Kolín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 918-180762			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Konárovice. Celková plocha			

pozemku je 1001 m². Na pozemek je přivedena přípojka elektřiny, plynu a vodovodu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	1,02
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]
1 300 000	1 001	1 298,70	0,80	1 038,96

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 118,33 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. 86/1	394	1 118,00		440 492
zahrada	82/3	155	1 118,00		173 290
zahrada	82/8	79	1 118,00		88 322
Celková výměra pozemků		628	Hodnota pozemků celkem		702 104

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 247 Tři Dvory

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	628,00 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 Tři Dvory, okres Kolín	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Tři Dvory. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 364 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je polovalbová. Dům je v původním stavu, je vhodný ke kompletní modernizaci. Objekt je připojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	364,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 059-N04826</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,04	
K6 Celkový stav	1,02	
K7 Vliv pozemku	1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 250 000 Kč	0,98	1 225 000 Kč

Název:	Rodinný dům Býchory, okres Kolín	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Býchory. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 890 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Součástí střechy je vikýř. Dům je vhodný ke kompletní modernizaci. V domě se nachází vstupní chodba, pokoj, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci. Plyn je na hranici pozemku. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	890,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 <p>Zdroj: stredo.ceskereality.cz - ID: 628549</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,04	
K6 Celkový stav	1,03	
K7 Vliv pozemku	0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 270 000 Kč	0,99	1 257 300 Kč

Název: Rodinný dům Křečhoř, okres Kolín

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Křečhoř. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.005 m². Jedná se o řadovou, krajní, podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je polovalbová. Podlahy v domě jsou betonové, PVC, dlažba a parkety. Dům má zčásti vyměněnou střechu, jinak je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 3+1. V domě se nacházejí 3 pokoje, komora, chodba, WC, koupelna, prádelna a veranda. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je z vlastní studny a odpady jsou svedeny do kanalizace. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, kde se nachází garáž a hospodářská budova. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 1 005,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	0,93
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: reality.idnes.cz - ID:
IDNES-059-N04876

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 080 000 Kč	0,62	1 289 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 225 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 257 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 289 600 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena 1 257 300 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota 1 257 300 Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno viz LV

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 374-2173/2010 pro EZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly s povinností k pozemku parc. č. 82/3.

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::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek Tři Dvory	702 104,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 247 Tři Dvory	1 257 300,- Kč
3. Věcná břemena	
3.1. Věcné břemeno viz LV	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 257 300 Kč
Hodnota pozemku	702 104 Kč
Věcné břemeno	10 000 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 12 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

1 260 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesáttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 86/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 247 Tři Dvory, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, a pozemků parc. č. 82/3 (zahradka) a parc. č. 82/8 (zahradka), vše v kat. území Tři Dvory, obec Tři Dvory, část obce Tři Dvory, okres Kolín, zapsáno na LV 169.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.260.000,- Kč**.

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

- Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu dle geometrického plánu číslo 374-2173/2010 pro EZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly s povinností k

pozemku parc. č. 82/3 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **10.000,- 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 **1.250.000,- Kč**.

V Praze 24.04.2019

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-17951 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 169	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

