

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1849/49/2020

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, pozemek st.p.č. 40 se stavbou RD čp. 43, vše v k.ú. Zlivice a obci Čížová, zapsané na LV č. 5, vedené u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Písek

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Čížová, k.ú. Zlivice
Adresa: Zlivice 43, 398 31 Čížová

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina

Adresa: Zdíkov 79, 384 73 Stachy

ZHOTOVITEL: Ing. Michal Danielis

Adresa: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 040 EX 6/17-63 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 130 000 Kč

Stav ke dni: 26.5.2020

Datum místního šetření: 26.5.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 03.06.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- I. **nemovitostí v SJM povinného a jejich příslušenství**
- II. **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
- III. **práv a závad s nemovitostmi spojených**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 5
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 26.5.2020. Povinný Michal Šima byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla dne 13.5.2020 vhozena do schránky. K místnímu šetření byla pozvána i manželka povinného, která ke dni ocenění nereagovala. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 6/17-63
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Čížová je obec na jihu Čech, v Jihočeském kraji, nacházející se 7 km severozápadně od města Písku. Obec zaujímá rozlohu 36,10 km² a žije v ní přibližně 1 300 obyvatel. PSC zdejší pošty je 398 31. Kromě základní školy se v obci nachází také pošta, škola a zdravotnické zařízení. Obec má kanalizaci a vodovod, a je plynofikována. Čížová má napojení na železniční trať č. 200 Zdice–Protivín.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" 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 checked="" 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:

424	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
-----	---

Celkový popis

Pozemek s rodinným domem, se nachází v severovýchodní okrajové části obce Čížová, v část zvané Zlivice, která není s obcí srostlá, v okolní zástavbě RD, v blízkosti autobusové zastávky a zlivického rybníku. Nemovitosti jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 424. Oceňované nemovitosti jsou situované cca. 1 km od obce se základní občanskou vybaveností - úřad, obchod, pošta, restaurační zařízení, v obci je autobusová a vlaková zastávka. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o dobrou polohu, v klidné oblasti vhodné k bydlení, v blízkosti komplexní občanské vybavenosti města Písek, která je vzdálená cca. 10 km. Vybudována na rovinném pozemku, území je z části zainvestováno, stavba je napojena na NN a VV.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

SJM Šima Michal a Šimová Magdaléna, Zlivice 43, 39701 Čížová

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Šima Michal

Zahájení exekuce - Šimová Magdaléna

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.06.2020 09:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, nemovitost není užívána, dle sdělení sousedů se odstěhovali.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou z části zastavěné stavbou a z části tvořící zahradu ve FC, v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 40 je z části zastavěn stavbou RD čp. 43, zbylá část je zahradou. Území je z části zainvestováno NN a VV. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, je rovinatý, oplocený. Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 300-800,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 550,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	40	448	550,00		246 400
Celková výměra pozemků		448	Hodnota pozemků celkem		246 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 43

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, přízemní, se stavebně neupravenou půdou, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka nemovitostí se stavba předpokládá s jedním bytem, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením.

Stavba je na smíšených základech, bez funkční hydroizolace, svislé konstrukce zděné z cihel, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnější omítky cementovápenné, okna izolační. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že je stavba běžně užívána v souladu s její kolaudací a opotřebení není nad rámec standardního užívání a stáří. Je patrné, že v minulosti proběhla výměna oken a omítka štítu, nebylo možno zhodnotit rozsah a provedení případné modernizace interiéru.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, septik, oplocení se vstupní brankou a vjezdovou bránou.

Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena cca. v roce 1920, do dnešní podoby upravena pouze z části - výměnou oken, a štítové fasády stavba je převážně v původním stavu s pravidelnou údržbou, morálně (technicky a ekonomicky) zastaralá, konstrukce dlouhodobě životnosti jsou již dožívající a budou vyžadovat obnovu. Stavba je ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností: obytné prostory	plocha 116,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 116,00 m ²
			116,00 m²
			116,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	155,00	2,50 m
	155,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	155*3,4+0,3 = 527,30
NP	zastř.	(155)*(3,50)/2 = 271,25
Obestavěný prostor - celkem:		798,55 m³

Jednotková cena	4 150 Kč/m ³
Množství	798,55 m ³
Reprodukční cena	3 313 983 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	271 747	271 747	8,24
2. Zdivo	21,20	702 564	702 564	21,31
3. Stropy	7,90	261 805	261 805	7,94
4. Střecha	7,30	241 921	241 921	7,34
5. Krytina	3,40	112 675	112 675	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	29 826	29 826	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	192 211	192 211	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	92 792	92 792	2,81
9. Vnější obklady	0,50	16 570	16 570	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	76 222	76 222	2,31
11. Schody	1,00	33 140	33 140	1,01
12. Dveře	3,20	106 047	106 047	3,22
13. Okna	5,20	172 327	172 327	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	72 908	72 908	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	33 140	33 140	1,01
16. Vytápění	5,20	172 327	172 327	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	142 501	142 501	4,32
18. Bleskosvod	0,60	19 884	19 884	0,60
19. Rozvod vody	3,20	106 047	106 047	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	62 966	62 966	1,91
21. Instalace plynu	0,50	16 570	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	102 733	102 733	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 570	16 570	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	135 873	135 873	4,12
25. Záchod	0,30	9 942	9 942	0,30
26. Ostatní	3,40	112 675	112 675	3,42
Upravená reprodukční cena			3 297 413 Kč	
Množství			798,55 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 129 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	155
Užitná plocha (UP)	[m ²]	116
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	798,55
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 129
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 129
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 297 213
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	20
Opotřeбенí	%	76,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	778 142

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými RD s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD přízemní, nepodsklepená, s 1 bytem, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, vše ve stavu před rekonstrukce, s menším pozemkem, situovaná v klidné lokalitě, s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností

Užitná plocha:	116,00 m ²
Obestavěný prostor:	798,55 m ³
Zastavěná plocha:	155,00 m ²
Plocha pozemku:	448,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD, pozemek 287 m²			
Lokalita:	Přešťovice, okres Strakonice			
Popis:	RD s bytem 2+1 v Přešťovicích. Jedná se o dům ze smíšeného zdiva, na který navazuje kotelna, stodola (23 m ²) a garáž (20,8 m ²). K domu patří uzavřený dvorek (cca 90m ²), na kterém se nachází vejminěk, který je podsklepený a jeho první patro lze využít taktéž jako obytnou místnost. Vysoká půda s velmi zachovalým krovem a střešní krytinou nabízí možnost rozšíření obytné plochy do podkroví. Do nemovitosti je zavedena elektřina, obecní vodovod, kanalizace však svedena do vyvážecí jímky, která se nachází na dvoře. Lze se připojit k obecní kanalizaci, která je umístěna na hranici pozemku.			
Pozemek:	287,00 m ²			
Užitná plocha:	108,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,03	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,97	
K6 Vliv pozemku			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 390 000	108,00	12 870	0,88	11 326




Zdroj: www.sreality.cz

Název: RD, pozemek 408 m²
Lokalita: Ražice, okres Písek
Popis: RD v obci Ražice 9 km od jihočeského města Písek. Jedná se o přízemní budovu o dispozici 3+1 s koupelnou a toaletou s prostorným podkrovím. Na obytnou část dále navazuje prostor, který lze využít pro skladování dřeva, zahradní techniky a nářadí nebo i parkování auta. Interiér je po částečné modernizaci.

Pozemek: 408,00 m²
Užitná plocha: 135,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz


Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 190 000	135,00	16 222	0,80	12 978

Název: RD, pozemek 286 m²
Lokalita: Osek, okres Strakonice
Popis: RD se stodolou v centru obce Osek, okres Strakonice. Jedná se o částečně podsklepený dům v původním stavu se stodolou. Prostorná půda umožňuje půdní vestavbu. Napojení na kanalizaci a obecní vodovod. Plastová okna. Interiér domu nabízí dva prostorné pokoje, centrální místnost s kuchyňským koutem, koupelnu s WC, spíž. Přes stodolu je přístup do další místnosti.

Pozemek: 286,00 m²
Užitná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,94
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 890 000	145,00	13 034	0,86	11 209

Název: RD, pozemek 60 m²
Lokalita: Strakonice - Modlešovice, okres Strakonice
Popis: RD určený k celkové rekonstrukci v Modlešovicích - okrajové části Strakonice. Vnitřní dispozice: 2+kk, k domu náleží hospodářské prostory (stodola, chlévy), pod obytnou částí garáž. Část střechy je nová (cca 5 let) - Bramac. Objekt nemá zahradu jen malý (velmi malý) dvorek. V domě jsou rozvody elektřiny, voda z veřejného

vodovodu na hranici pozemku, odpady svedeny do žumpy. Topení lokální na tuhá paliva.

Pozemek: 220,00 m²

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,06
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
490 000	60,00	8 167	0,95	7 759

Název: RD

Lokalita: Zlivice

Popis: pozemek st.p.č. 10 se stavbou RD zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017

Pozemek: 573,00 m²

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
450 000	81,00	5 556	1,00	5 556

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 5 000 - 13 000,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 556 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 766 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 978 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	9 766 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	116,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 132 856 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 132 856 Kč
Věcná hodnota	1 024 542 Kč
z toho hodnota pozemku	246 400 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Pozemek se stavbou RD přízemní, nepodsklepená, v převážně původním stavu s pravidelnou údržbou, s předpokládaným 1 bytem, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s menším pozemkem, situovaná v okrajové části obce Čížová, část Zlivice, v klidné lokalitě, s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 132 856,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 5; zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovitostí a jejich příslušenství - *venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, septik, oplocení se vstupní brankou a vjezdovou bránou* 1 130 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí 0,-Kč
- práv a závad s nemovitostmi spojených 0,-Kč

Obvyklá cena

1 130 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostřicettisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - pozemku st.p.č. 40 se stavbou RD čp. 43, vše v k.ú. Zlivice a obci Čížová, zapsané na LV č. 5, vedené u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Písek; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
1 130 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 03.06.2020

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1849/49/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 49.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka na místní šetření + dodejka	0
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1

Kopie katastrální mapy





Mapa oblasti

