

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1513/63/2018

NEMOVITÁ VĚC: Objekt individuální rekreace, stavba bez čp. na pozemku p.č. 3414/6 (jiného vlastníka), v k.ú. a obci Turnov zapsaná na LV č. 6152, vedené u Katastrálního úřadu pro pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

Katastrální údaje : Kraj Liberecký, okres Semily, obec Turnov, k.ú. Turnov
Adresa nemovité věci: Turnov 13, 511 01 Turnov

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 131 EX 2890/11-151 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

87 000 Kč

Stav ke dni : 22.4.2018 Datum místního šetření: 22.4.2018
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 26.4.2018

Ing. Michal Danielis

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

1. **nemovitostí povinného a jejich součástí**
2. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
4. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

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 obloubou 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 nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez čp, užívaná pro rekreaci, jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je v zanedbaném technickém stavu, který po částečných opravách bude umožňovat jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

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

5. Výpis z KN, LV č. 6152
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 22.4.2018. Povinný Miroslav Szabó byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka se vrátila s poznámkou, že se jedná o sídlo MěÚ, že adresát nemá poštovní schránku. 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“, informací ze stavebního úřadu, je možné

s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 2890/11-151
13. Povodňová zpráva www.cap.cz
14. sdělení sousedů, že stavba je delší dobu opuštěná

Místopis

Turnov je město v okrese Semily. Nachází v Jičínské pahorkatině při jihozápadním úpatí Ještědsko-kozákovského hřbetu, na okraji CHKO Český ráj. Městem protéká řeka Jizera, která dělí město na dvě části. Město se skládá z pěti katastrálních území, která jsou rozdělena do 13 evidenčních částí obce. Turnov se rozkládá jihozápadně od rozhraní dvou geologicko-geografických celků Českého masívu. Od severu jeho katastr vybíhá téměř až do Ještědsko-kozákovského hřebenu, jímž si řeka Jizera prodírá cestu od Železného Brodu a Malé Skály úzkým údolím, na jehož dně na pravém břehu leží části Loužek a Dolánky u Turnova. V Dolánkách ústí do Jizery zprava Vazovecký potok. Vazovecký potok odděluje od Jizery vyvýšenina s osadami Kobylka a Bukovina, strmě spadající k Jizeře. Les Na hranicích u Bukoviny je rezervací, kde je chráněna především přeslička obrovská. Turnov je důležitý silniční i železniční dopravní uzel. Kříží se zde dálnice D10 směrem na Prahu a silnice I/35 vedoucí směrem na Liberec. Liberecký kraj v budoucnu uvažuje o pokračování dálnice D35 směrem na Hradec Králové (v současnosti silnice první třídy I/35), a to i proti vůli značného počtu obyvatel Turnova a dotčených obcí. Železniční stanice Turnov patří mezi jeden z hlavních železničních uzlů Libereckého kraje. Městem prochází železniční trať 030 Pardubice - Liberec a končí zde tratě 041 Hradec Králové - Turnov a 070 Vysočany - Turnov. V Turnově je provozovna ČSAD Semily a. s., autobusové nádraží v dolní části města a autobusový terminál u vlakového nádraží Turnov. Městská autobusová doprava v Turnově je tvořena dvěma linkami.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> veř. / vl. <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> veř. / vl. <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" 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 - samota		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	3414/1 MĚSTO TURNOV, Antonína Dvořáka 335, 51101 Turnov		

Celkový popis

Oceňovaná stavba se nalézá v jižní okrajové části obce Turnov, v okolní zástavbě obdobných rekreačních chat, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti. Lokalita chatové oblasti je umístěna mezi železniční tratí a silnicí I/35. Nemovitosti se nalézají cca. 250 m od autobusové zastávky. Oceňovaná stavba je postavená na pozemku zahrádkářské osady jiného vlastníka p.č. 3414/6 (obec Turnov). Pozemek není přístupný přímo z komunikace, je přístupný z obecního pozemku, který tvoří manipulační plochy a zahrady ke stavbám v chatové oblasti. Nemovitosti jsou vzdáleny cca. 1,6 km od centra obce s komplexní občanskou vybaveností - úřady, pošta, PČR, MŠ, ZŠ, lékař, lékárny, hřiště, sportoviště, knihovna, obchod a služby, ve vzdálenosti cca. 800 m je vzdáleno obchodní centrum. Do chaty není zaveden NN, v blízkosti chaty se nachází pouze místní zřejmě letní vodovod.

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
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: *Stavba je postavena na pozemku jiného vlastníka - p.č. 3414/6 na LV č. 10001.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Szabó Miroslav, Husova 82, 51301 Semily

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářizení exekuce - Szabó Miroslav

Zahájení exekuce - Szabó Miroslav

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.04.2018 05:00:00.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitost v minulosti užíval vlastník. Ke dni místního šetření je stavba se zanedbanou údržbou, dlouhodobě neužívaná.*

OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba bez čp.

Věcná hodnota dle THU

Stavba samostatně stojící rekreační chaty, celodřevěné - jednoduché, přízemní, nepodsklepené, zastřešené sedlovou střechou, s krytinou osinkocementovou, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, stavba je na betonových základech, obití prvky jednoduché, okno dřevěné jednoduché s okenicí, dveře hladké plné. Stavba se vzhledem k neumožnění prohlídky předpokládá bez sociálního příslušenství, bez vybavení kuchyně, předpokládá se lokální vytápění. Ve stavbě zřejmě není zřízen rozvod NN, vody a odpadu. V blízkosti stavby se nachází vyústění místního vodovodu. Na stavbu navazuje dřevěná veranda, která je ke dni místního šetření v dezolátním stavu a je potřeba její odstranění.

Příslušenstvím stavby je vyústění vodovodu a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu - vše na pozemcích jiného vlastníka.

Stáří stavby se předpokládá cca. 43 let, v posledních letech se zanedbanou údržbou, je potřeba obnovení verandy a provedení modernizace stavby. Stavba je v průměrném technickém stavu, odpovídající stáří.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP			17,00 m ²	2,35 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			12,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
v.s.	(17)*(2,55+0,3)	=	48,45 m ³
zastř.	(17)*(1,25)/2	=	10,63 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		48,45 m ³
zastř.		10,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		59,08 m³

Jednotková cena	3 850 Kč/m ³
Množství	59,08 m ³
Reprodukční cena	227 439 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,70	17 513	17 513	9,34
2. Podezdívka jen u typu I	4,00	9 098	0	0,00
3. Obvodové stěny	27,40	62 318	62 318	33,25
4. Stropy	10,20	23 199	23 199	12,38
5. Zastřešení	7,00	15 921	15 921	8,50
6. Krytina	5,00	11 372	11 372	6,07
7. Klempířské konstrukce	0,80	1 820	1 820	0,97
8. Úprava povrchů	10,10	22 971	22 971	12,26
9. Schodiště	1,20	2 729	0	0,00
10. Dveře	3,20	7 278	7 278	3,88
11. Okna	5,10	11 599	11 599	6,19
12. Podlahy	4,00	9 098	9 098	4,85
13. Vytápění	3,30	7 505	0	0,00
14. Elektroinstalace	3,20	7 278	0	0,00
15. Rozvod vody	0,00	0	0	0,00
16. Zdroj teplé vody	0,00	0	0	0,00
17. Rozvod propan-butanu	0,00	0	0	0,00
18. Kanalizace	0,00	0	0	0,00
19. Záchod	0,40	910	0	0,00
20. Okenice	1,90	4 321	4 321	2,31
21. Vnitřní vybavení	2,80	6 368	0	0,00
22. Ostatní	2,70	6 141	0	0,00
Upravená reprodukční cena			187 410 Kč	
Množství			59,08 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 172 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	17
Užitná plocha (UP)	[m ²]	12
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	59,08
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 172
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 172
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	187 386
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	61,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	72 144

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 stavbami pro rekreaci 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 samostatně stojící, nepodsklepené, dřevěné přízemní rekreační chaty, s podstandardním příslušenstvím a bez vybavení, na pozemku bez sítí, v klidné okrajové části obce v lokalitě samoty, bez přístupu z komunikace, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, vhodné k rekreaci, se špatnou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	12,00 m ²
Obestavěný prostor:	59,08 m ³
Zastavěná plocha:	17,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RCH, pozemek 612 m2			
Lokalita:	Rychnov u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou			
Popis:	RCH s členitou zahradou v osobním vlastnictví na pěkném slunném místě ve městě Rychnov u Jablonce nad Nisou. Stavba je zděná, celá podsklepená, přízemí a pochozí podkroví, s přistavěnou dřevěnou verandou.			
Pozemek:	612,00 m ²			
Užitná plocha:	45,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,93	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C
	470 000	45,00	10 444	0,68
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				7 059



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RCH, pozemek 806 m2			
Lokalita:	Jeřmanice, okres Liberec			
Popis:	RCH o zastavěné ploše 24 m2, se zahradou o celkové výměře 806 m2 v Jeřmanicích. V přízemí chaty se nachází předsiňka, obytná místnost, malá			

kuchyňka a ložnice. V suterénu pak další místnost, splachovací wc a sprchový kout. Před chatou se nachází zahradní posezení s krbem / grilem a zpevněná plocha na bazén či dětský koutek. Za chatou jsou dvě kolny s menším sklípkem.

Pozemek: 806,00 m²

Užitná plocha: 35,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
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]
690 000	35,00	19 714	0,65	12 894

Název: RCH - stejná lokalita

Lokalita: Turnov

Popis: Pozemek p.č. 3425/8 se stavbou bez čp. a pozemkyp.č. 3425/7 a 3425/9 zobchodované smlovou kupní ze dne 02.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2016. Zápis proveden dne 5.10.2016.

Pozemek: 380,00 m²

Užitná plocha: 10,00 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]
130 000	10,00	13 000	1,00	13 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 7 000,-Kč do 13 000,- Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 059 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 984 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 000 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	10 984 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	12,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	131 808
odpočet hodnoty pozemku zastavěného a ve FC - 300 m ² * 150,- Kč	- 45 000,00 = 86 808,00
Výsledná porovnávací hodnota	86 808 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	86 808 Kč
Věcná hodnota	72 144 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. **Stavbě samostatně stojící, nepodsklepené, dřevěné rekreační chaty v Turnově, v zanedbaném technickém stavu, s předpokládaným podstandardním příslušenstvím (na pozemku zahrádkářské osady vlastníka Města Turnov) a bez vybavení, bez sítí, bez přístupu přímo z komunikace, v klidné okrajové části obce, v lokalitě vhodné k rekreaci, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání 86 808,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 6152, zaokrouhleno

- nemovitostí a jejich přísl.	87 000,-Kč
- příslušenství uvedených nemovitostí - vodovod a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu na pozemku jiného vlastníka - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Obvyklá cena

87 000 Kč

slovy: Osmdesátsedmtisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - stavba bez čp. na pozemku p.č. 3414/6 (jiného vlastníka), v k.ú. a obci Turnov zapsaná na LV č. 6152, vedené u Katastrálního úřadu pro pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, se zohledněním práv a závad:**

**ve výši:
87 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

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 26.4.2018

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. 1513/63/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 63.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka + doručka	1
Cenové údaje www.cuzk.cz	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, cap.cz , wikipedia.cz , risy.cz	0

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

