

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5931-282/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 117, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 104 a pozemku parc.č. 84/1, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk (LV č. 274)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Ing. Petr Kučera
Exekutorský úřad Kladno
náměstí Starosty Pavla 5
272 02 Kladno

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení č.j.
150 EX 1742/19

Podle stavu ke dni 24. 6. 2020 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 13 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 7. 7. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl) včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Objekt k bydlení č.p. 104 vč. pozemků
Adresa nemovitosti: Hlavní 104, Záhornice
Okres: Nymburk
Obec: Záhornice
Katastrální území: Záhornice u Městce Králové

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 24. 6. 2020 za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes zaslanou výzvu nedostavil a neumožnil znalci prohlídku interiéru nemovité věci.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 274 pro k.ú. Záhornice u Městce Králové ze dne 4. 5. 2020

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Ing. Petra Kučery, sp.zn. 150 EX 1742/19-29 o ustanovení znalce ze dne 4. 6. 2020.

Informace získané z realitních serverů a databáze znalce

Znalecký posudek č. 18155-906/2018, vyhotovil Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. znalecký ústav, podle stavu ke dni 21.6.2018

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitostí je v KN na LV č. 274 zapsán:

Marek Petr Ing., Bellušova 1844/4, Stodůlky, 15500 Praha 5 podíl ½

Marková Eva, Vavřenova 1169/6, Braník, 14200 Praha 4 podíl ½

Omezení vlastnického práva na LV č. 243:

Bez omezení

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Ing. Marek Petr

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Nymburk, v obci Záhornice, při ul. Hlavní, cca 400 m od zastávky bus „Záhornice, u Tylů“ a Obecního úřadu. V okolí nemovité věci se nachází objekty individuálního bydlení. V obci Záhornice je k dispozici základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Nymburku, ve vzdálenosti cca 20 km od nemovité věci. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 752/2 (ve vlastnictví obce Záhornice).

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 117, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 104 a pozemku parc.č. 84/1, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk (LV č. 274).

.

Pozitiva oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 274:

- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 274:

- nutnost dalších investic na rekonstrukci domu
- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/2
- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších vztahů
- Srovnávané nemovité věci

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

1) pozemky:

Výčet pozemků na LV č. 274:

Parc.č. st. 117	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 680 m ²
Parc.č. 84/1	zahrada	o výměře 1 334 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou pro bydlení, vedlejší stavbou a součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité. Celková výměra pozemků činí 2 014 m².

2) stavby:

Objekt k bydlení č.p. 184, součást pozemku parc.č. st. 238

Oceňovaný objekt je samostatně stojící, přízemní, zřejmě nepodsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) s půdou pod sedlovou střechou. Nosné konstrukce jsou provedeny ze smíšeného zdiva. Střecha je sedlová se střešní krytinou z pálených tašek. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná jednoduchá a dvojitá.

Znalec pro další ocenění předpokládá:

Vnitřní omítky vápenné hladké, vnitřní keramické obklady v koupelně. Dveře hladké plné. Vytápění domu bude zřejmě lokální na tuhá paliva. Podlahy prkenné.

Napojení na inženýrské sítě nebylo možno zjistit. Znalec předpokládá možnost napojení na přípojku elektřiny, plynu a vody.

Zastavěná plocha objektu činí cca 135 m². Výměru obytné části domu znalec odhaduje na cca 90 m².

Objekt je v užívání cca 100 let. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

3) Příslušenství a součásti nemovité věci:

- venkovní úpravy

- oplocení, vrátka, zpevněné plochy (betonové), přípojky IS

- trvalé porosty

na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty

- studna

- vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu vpravo navazuje přízemní **hospodářská budova** ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

Vedle rodinného domu dále vpravo je situována přízemní, **kamenná vedlejší stavba** s valbovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou).

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v Záhornicích a okolí běžně obchoduje se stavbami rodinných domů. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca **350 tis. až 850 tis. Kč** dle technického stavu, velikosti obytné plochy, velikosti pozemku, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové, bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%. Tyto ceny často navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se pohybují mezi 4-7%. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

	oceňovaná Hlavní 104, Záhornice	Srov. 1 Osek 40, Kněžice	Srov. 2 Dubečno	Srov. 3 Hasina 54, Rožďalovice	Srov. 4 Melantrichova 70, Rožďalovice	Srov. 5 Dvořiště č.p. 37, Chroustov
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
plocha pozemku	2 014	623	960	475	306	3030
užitná podlahová plocha	90	150	160	120	100	100
prodejní/nabídková cena celkem		850 000	575 000	350 000	600 000	850 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Typ transakce		realizovaný převod	nabídka	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
datum nabídky/prodeje		X.19	IV.20	XII.19	IV.19	XII.19
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		850 000 Kč	517 500 Kč	350 000 Kč	600 000 Kč	850 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY						
K1		lepší	srovnatelný	lepší	lepší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	lepší	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/umístění</i>		1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,15	1,10	1,20	1,25	0,90
cena za m2 užitné plochy		5865,00	3557,81	3150,00	6075,00	7650,00
K5 - <i>korekce pro velikost domu</i>		1,20	1,20	1,10	1,00	1,00
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	5 699	7 038	4 269	3 465	6 075	7 650
Indikovaná hodnota nemovité věci	512 953					

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (s rostoucí výměrou užitných ploch klesá jejich jednotková cena za m²)

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Koeficient pro datum nabídky/prodeje

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):	512 953,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):	513 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci:	513 000,- Kč
Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/2:	256 500,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: 20%

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (orientační):	205 200,- Kč
<u>Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (zaokrouhleno):</u>	<u>205 000,- Kč</u>

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 117, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 104 a pozemku parc.č. 84/1, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Záhornice u Městce Králové, obec Záhornice, okres Nymburk (LV č. 274), odhaduji ve výši

205 000,- Kč

Slovy: dvě-stě-pět-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

V Ostravě, 7. 7. 2020

**Ing. René
Butkov,
Ph.D.** Digitálně podepsal
Ing. René Butkov,
Ph.D.
Datum: 2020.07.07
12:07:40 +02'00'

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5931-282/2020 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti

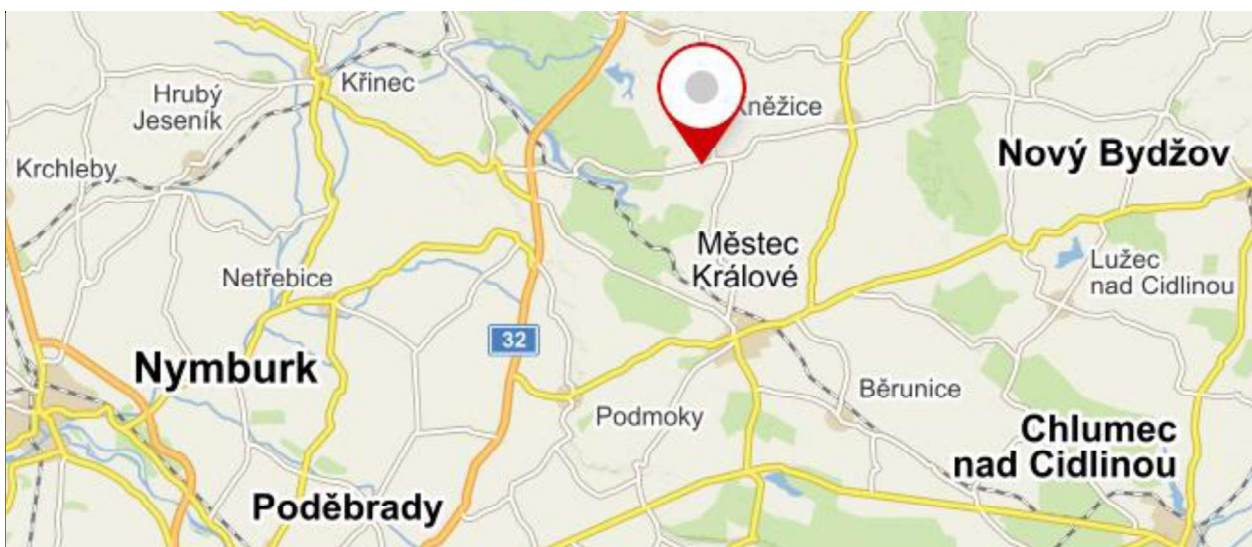
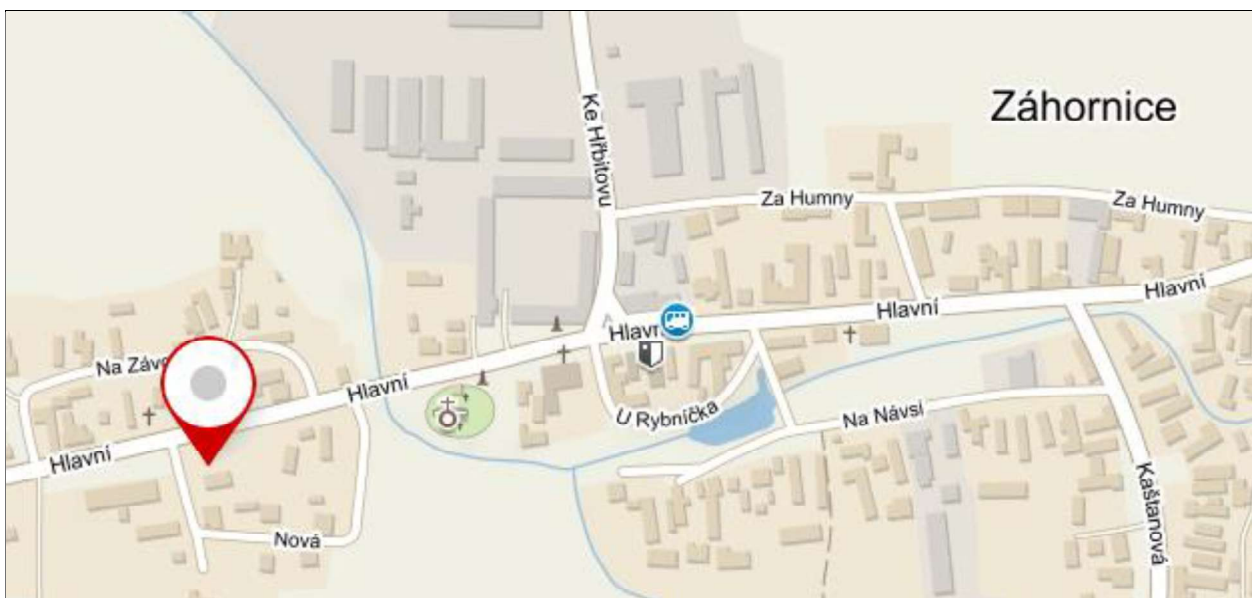
Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

Příloha č. 3: Srovnávané nemovitosti

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti



Příloha č. 2: Mapa širších vztahů



Příloha č. 3: srovnávané nemovitě věci

Nemovitost č. 1

Rodinný dům, Osek č.p. 54, Kněžice, okr. Nymburk

Realizovaná cena: 850 000,- Kč

Užitná plocha: 150 m²

Výměra pozemku: 623 m²

Venkovské stavení je v původním stavu, určen ke kompletní rekonstrukci. Do roku 2000 v domě drobné stavební úpravy: podkrovní místnost, přístavek verandy, izolace domu podřezáním. Voda do domu přivedena z obecního vodovodu, odpady svedeny do septiku na hranici pozemku. Na pozemku vlastní studna používána na zálivku. Topení lokální na tuhá paliva, v prostoru kuchyně kachlová kamna. Dům se nachází na nestabilním jílovitém podloží, na domě praskliny.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2019



Nemovitost č. 2

Rodinný dům, Dubečno-Kněžice, okr. Nymburk

Cena: 575 000,- Kč

Užitná plocha: 168 m²

Výměra pozemku: 960 m²

Rodinný dům v klidné části obce Dubečno, katastrální území Kněžice. Na pozemku stojí stavba vhodná k demolici. Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku (elektrina, plyn, veřejný vodovod). Příjezd k pozemku je obecní.

Zdroj: sreality.cz, duben 2020



Nemovitost č. 3

Rodinný dům, Hasina č.p. 54, Rožďalovice

Realizovaná cena: 350 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Výměra pozemku: 475 m²

Rodinný dům vhodný k rekonstrukci. Jedná se o přízemní menší dům. V domě je elektrina, ale elektroměr je odpojen. Na pozemku je studna a menší garáž. Za domem leží zahrada. Kanalizace, voda a plyn vedou v komunikaci před domem.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 12/2019



Nemovitost č. 4

Rodinný dům, Melantrichova č.p. 70, Rožďalovice

Realizovaná cena: 600 000,- Kč

Užitná plocha: 100 m²

Výměra pozemku: 306 m²

Patrový dům je určený k celkové rekonstrukci. Dům byl v poslední době neobydlený. Dispozice přízemí: chodba, kuchyň, dva pokoje, vstup do sklepa a prostorné točité schodiště do patra. Patro: menší hala, kuchyň, dva pokoje, komora, nefunkční koupelna s WC, balkon, chodbička a vchod na půdu. Na pozemku se nachází studna, několik zděných kůlniček a ještě jeden menší domek k demolici.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2019



Nemovitost č. 5

Rodinný dům, Dvořiště č.p. 37, Chroustov, okr. Nymburk

Realizovaná cena: 850 000,- Kč

Užitná plocha: 100 m²

Výměra pozemku: 3 030 m²

Zděná chalupa se stodolou v obci Dvořiště, okr. Nymburk. Chalupa se nachází v původním neudržovaném stavu. Na pozemku vrtaná studna, odpad vedený do jímky. Přístup k nemovitosti veden obecní cestou.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 12/2019

