

NÁLEZ

Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 z pozemku parc.č. 31/1 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 48 a příslušných nemovitostí v k.ú. a obci Čečelice, kraj Středočeský.

Přehled podkladů

- usnesení 017 EX 1896/13-113
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- výpis z KN Katastrálního úřadu
- snímek z katastrální mapy
- katalog nabízených nemovitostí SReality
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výpisu z listu vlastnictví č. 834 obce Čečelice jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví

Petry H a m p l o v é	nar. 15.6.1977	1/2
Marka S t e j s k a l a	nar. 12.10.1979	1/2

Dokumentace a skutečnost:

Stavební dokumentace nebyla předložena, skutečnosti byly zjištěny na místě. Do objektu nebyl umožněn přístup.

Povinná i spoluvlastník byli obesláni dopisem na adresy uvedené v usnesení, ve kterém byli informováni o datu prohlídky, na kterou se nedostavili. Dopis od pana Stejskala pošta vrátila se zdůvodněním, že se odstěhoval. Povinná na dopis nereagovala.

Základní pojmy a metody ocenění

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly realizovány nebo jsou nabízeny na trhu s nemovitostmi.

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a 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 přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Místopis

Obec Čečelice se nachází v okrese Mělník, kraj Středočeský, zhruba 2,5 km severovýchodně od Všetat, 12 km jihovýchodně od Mělníka a 27 km ssv. od centra Prahy. Obec Čečelice je zřizovatelem jednotřídní mateřské školy a základní školy, které sdílejí společnou školní budovu. Zdravotnická zařízení se na území obce nenacházejí. Nejbližší zdravotnická péče je dostupná v Byšicích (2,2 km) a ve Všetatech (2,8 km). Jedná se o ordinace praktického, zubního a dětského lékařství. Nejbližší nemocnice jsou v Mělníku (13 km) a v Neratovicích (16 km). Hromadná přeprava osob je v řešeném území realizována výhradně autobusovou dopravou. Tu zajišťuje ČSAD Střední Čechy a poskytuje spojení do Byšic, Všetat a 1x denně do/z Prahy. Ve Všetatech je zajištěna návaznost na železniční spoje Praha – Turnov a Ústí n. L. – Lysá n. L.

Celkový popis

Jedná se o pozemek parc.č.st. 31/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 401m². Součástí pozemku je stavba rodinného domu čp. 48. Jedná se o dům v uliční zástavbě, zděný, přízemní. Stáří původní stavby se odhaduje na 150 let. Do objektu nebyl umožněn přístup. Dle vnější obhlídky bylo zjištěno, že bylo provedeno nové připojení elektro a že objekt je delší dobu neužíván a neudržován. Vybavení je odhadnuto jako standardní. K domu přísluší stodola a chlévy. Dům je připojen na veřejný vodovod, elektro a plyn. V současné době v obci probíhá výstavba veřejné kanalizace.

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům čp. 48

Pro porovnávací hodnotu byl použit katalog nabízených nemovitostí SReality. Vzhledem k tomu, že v dané obci nejsou obdobné nemovitosti nabízeny, byly vybrány a porovnány nabízené obdobné rodinné domy v okolních obcích. Jako měrná jednotka byla použita podlahová (užitná) plocha, která byla odhadnuta ze zastavěné plochy převzaté ze snímku z katastrální mapy.

Užitná plocha:	80,00 m ²
Plocha pozemku:	401,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Všetaty
Lokalita: Nedomická
Popis: rodinný dům s pozemkem o rozloze 1218 m² v obci Všetaty. Na pozemku 2 domy. Jeden o dispozici 2+1, technická místnost, kotelna, sklep, půda. Druhý 1+kk. Oba domy vlastní koupelnu a WC. Dále kůlna, garážové stání a zahradní altán. Nově udělaná elektřina a voda. V domech zavedené veškeré inženýrské sítě

Pozemek: 1 218,00 m²

Užitná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz, pod ID zakázkou 583360 0,90

K2 Velikosti objektu - větší podl. plocha 0,95

K3 Poloha - obdobná 0,98

K4 Provedení a vybavení - obdobné 0,95

K5 Celkový stav - obdobný 0,95

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabízená cena optimální 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 758 000	125,00	22 064	0,72	15 851



Název:	RD Byšice			
Lokalita:	Nádražní			
Popis:	Rodinný dům v uliční zástavbě o dispozici 3+1. Vytápění kotlem na tuhá paliva. K domu přísluší dílna, prádelna, sklady, uhelna.			
Pozemek:	918,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz, pod ID zakázkou 105140			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší podl. plocha			0,95	
K3 Poloha - obdobná			0,98	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			0,95	
K5 Celkový stav - obdobný			0,95	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabízená cena optimální 1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	120,00	15 833	0,72	11 374



Název:	RD Kostelec nad Labem			
Lokalita:	Rudeč			
Popis:	rodinný dům v Kostelci nad Labem – Rudeč. Dům se nachází na pozemku o rozloze 205 m ² a je dispozičně řešen jako 3+1, podlahová plocha činí 117 m ² . Jedná se o starší, udržovaný dům s uzavřeným dvorkem, který nabízí absolutní soukromí. Nutno počítat s rekonstrukcí domu. Na pozemku se nachází menší hospodářská stavba a je zde prostor i na menší zahrádku. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění objektu je řešeno lokálně – plynovým vytápěním			
Pozemek:	205,00 m ²			
Užitná plocha:	117,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz, pod ID zakázkou 611398			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší podl. plocha			0,95	
K3 Poloha - obdobná			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			0,95	
K5 Celkový stav - obdobný			0,95	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabízená cena optimální 1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 390 000	117,00	11 880	0,76	8 970



Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	8 970 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 065 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 851 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	12 065 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	80,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	965 200 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům čp. 242

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům čp. 48

965 200,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je přihlédnuto zejména k porovnávacímu ocenění, které nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Na základě zjištěných cen a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění ve výši srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení).

Obvyklá cena celého RD vč. příslušenství a pozemku

960 000 Kč

slovy: Devětsetšedesáttisíc Kč

Práva a závady

Na oceňovaných nemovitostech nebyly z dostupných podkladů zjištěny žádná práva ani závady.

Úkolem znaleckého posudku je **zjištění obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 z oceňovaných nemovitostí.**

V případě oceňování spoluvlastnických podílů na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi stěžuje nejen jejich prodej, ale i samotné ocenění.

Při určení příslušného podílu ve výši 1/2 vychází jeho cena na částku 480 000,- Kč.

Pro stanovení obvyklé hodnoty takového podílu nemůžeme ale použít pouze matematickou operaci, protože tyto podíly se velmi špatně nebo téměř vůbec neobchodují. Proto snižují obvyklou cenou spoluvlastnického podílu o 40% (po zaokrouhlení).

$480\,000 \times 0,60 = 288\,000,-$ Kč

**Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 RD čp. 48
vč. příslušenství a pozemku**

290 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesáttisíc Kč

V Mělníku, dne 8.8.2017

Formáček Jiří
Vlasáková 2684
276 01 Mělník

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 24.9.1976 č.j. 1493/74 K pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor Stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

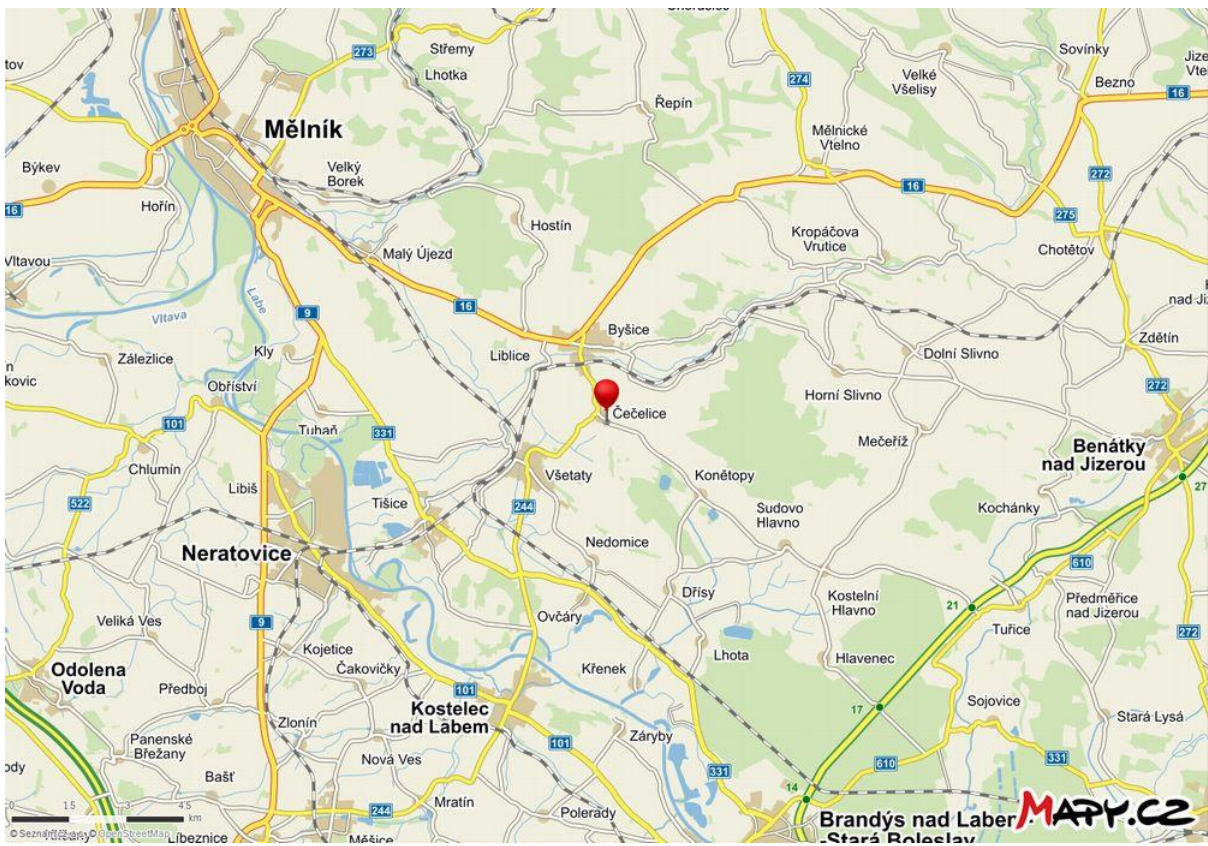
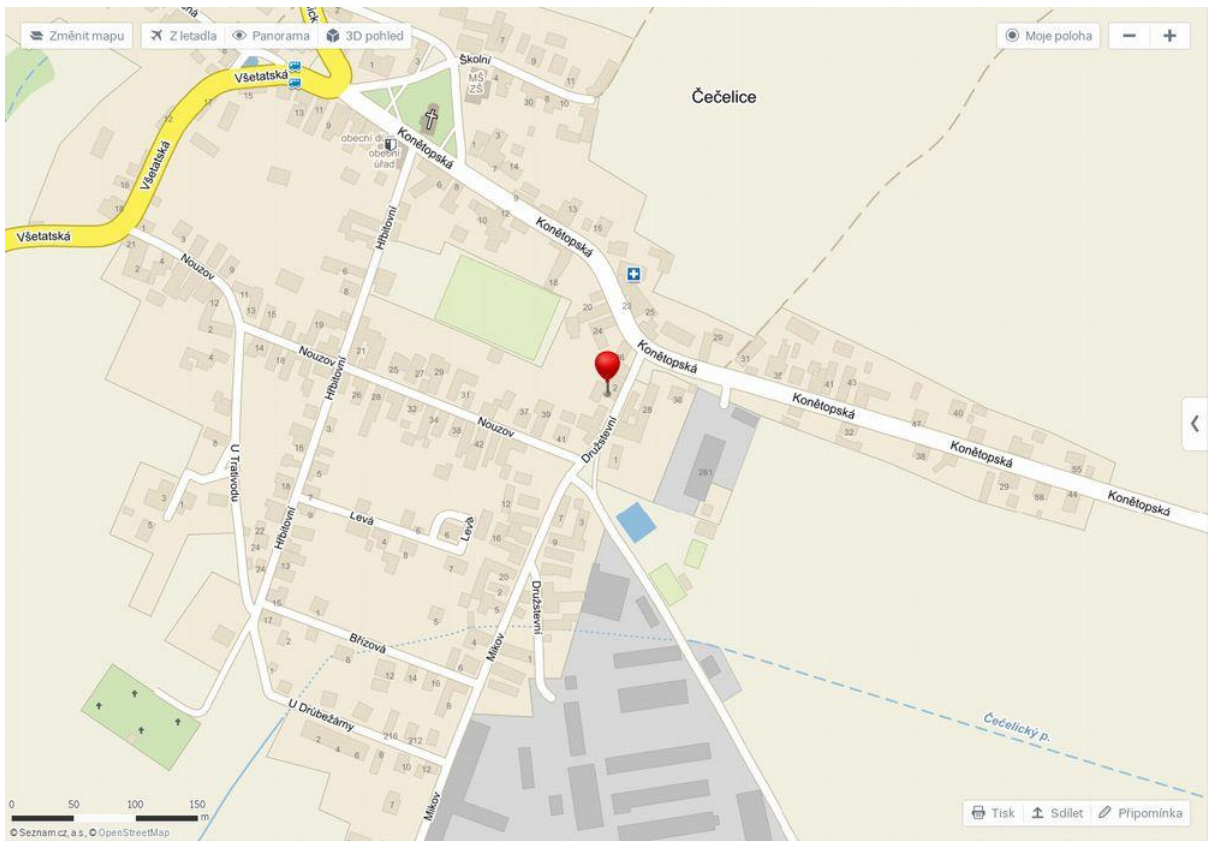
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3451/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3451/17.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 834 ze dne 31.5.2017	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa obce	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis s termínem prohlídky	1







Jiří FORMÁČEK – soudní znalec

276 01 Mělník, Vlasáková 2684
IČO 45894116

mobil 602974891
e-mail: jiri.formacek@seznam.cz

Petra Hamplová
Sekaninova 1021/26
128 00 Praha 2

Na základě usnesení soudního exekutora č.j. 017 EX 1896/13-113 jsem ustanoven provést odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 834 v k.ú. a obci Čečelice.

Nemovitosti přijedu prohlédnout ve čtvrtek 27.7.2017 v 10⁰⁰ hod. a žádám Vás o umožnění prohlídky. Pomohlo by mi, kdyby jste měla stavební plány nebo dřívější odhad. Prosím o potvrzení telefonicky nebo emailem.

V Mělníku dne 12.7.2017

Jiří Formáček
soudní znalec

Na vědomí:
Marek Stejskal, Družstevní 48/4, 277 32 Čečelice