

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2445-1/12/2016

O cen pozemk p. . st. 122, p. . 13/4, 13/12, 13/15, 13/19 a 793/4, rodinného domu .p. 70 na pozemku p. . st. 122 v ásti obce Vrátno, v etn p íslu-enství, v-e zapsané u Katastrálního ú adu pro St edo eský kraj, Katastrální pracovi-t Mladá Boleslav, na LV . 101 pro kat. území Vrátno, obec Vrátno.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s.,
I : 261 47 645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Ú el znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového p edpisu a obvyklé ceny nemovitosti pro ú ely nedobrovolné dražby.

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlá-ky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlá-ky . 199/2014 Sb. a . 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 2.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopá ek
Jablo ová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu v etn titulního listu a 5 stran p íloh. Objednateli se p edává ve dvou vyhotoveních.

V Chrudimi 4.1.2016

Znalecký posudek o ceně nemovitosti p. 70 v etn. pozemku a p. íslu-enství, v-e zapsané na LV . 101 k.ú. Vrátno, okr. Mladá Boleslav.

Stanovisko k obvyklé ceně vý-e uvedených nemovitostí.

2. Základní informace

Název p. edm. tu ocenění: d. m. pozemky, p. íslu-enství

Adresa p. edm. tu ocenění: Vrátno p.70

294 26 Vrátno

Kraj: St. edo. eský

Okres: Mladá Boleslav

Obec: Vrátno

Katastrální území: Vrátno

Počet obyvatel: 152

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 015,00 K /m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

<u>Název koeficientu</u>	<u>.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodá. sko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních p. ípadech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elekt. ína, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - v míst. í je moínost napojení z ve ejných iníenýrských sítí na elektrickou p. ípojku, vodovodní p. ípojku	III	0,70
O5. Dopravní obsluínost obce - íielezni. ní nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Ob. ánská vybavenost v obci - íiádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **244,00 K /m²**

3. Prohlídka a zam. ení

Prohlídka se zam. ením byla provedena dne 2.1.2016 za p. ítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. ú. ad. pro St. edo. eský kraj, Katastrální pracovi-t. Mladá Boleslav, LV . 101 - k.ú. Vrátno, vyhotovený dne 13.10.2015
- snímek katastr. mapy (nahlííení do KN)
- výpis údaj. z KN, snímek katastrální mapy - nahlííení do KN, ze dne 4.1.2016
- informace a údaje sd. lené objednatelem posudku
- skute. nosti a vým. ry zji-t. né na míst.

5. Vlastnické a eviden. ní údaje

Dle LV . 101 pro k.ú. Vrátno:

Zejval Václav (650512/1821) - 1/1

6. Dokumentace a skute. nost

Oce. ovaný objekt rodinného domu íslo popisné 70 se nachází v severovýchodní okrajové ásti malé obce Vrátno, v okrese Mladá Boleslav. ádová zástavba ty shodných rodinných dom. po ízených v r. 1970 je u místní ú. elové komunikace, která zde kon. í, proti 2 men-ím obytným

řádných rodinných domků. Dům je na rovinném terénu. Ve
vybavenost (pouze restaurace, hřiště). Nejblíže obanská
aj.) je v Městečku cca 5 km vzdáleném, do okresního města

Mladé Boleslavy cca 20 km.

Oceňovaný dům je vnitřní v adové zástavbě, zděný, patrový, podsklepený, s nevyužitým
podkrovím pod sedlovou střechou krytou osinkocementovými šablonami. Parkování je možné na
vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži ve sklepě domu.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, veřejný vodovod, kanalizace do společné jímky a
ústřední kotelny, plyn zaveden není (pouze propan-butan).

Za domem jsou na pozemku p. č. 13/12 dvě samostatně stojící zděné klny, v zadní části je
dělník (i na p.p. č. 793/4a 13/4). Na pozemky za domem je možné přistupovat po vlastním
pozemku kolem celé adovky - zatravněný pozemek p. č. 13/4, dále jsou zde venkovní úpravy -
oplocení, porosty (1 oheň). Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbami. Objekt je z pohledu
dnešních standardů v průměrném stavu.

Pozn.: do objektu p. 70 nebyl odhadce vpuštěn, dle sdělení sousedů v domě bydlí na základě
nájemní smlouvy problémoví nájemníci, kteří nikomu neotvírají, neplatí nájem, majitel se musel
vystavovat. Ve které informaci jsem získal od místostarosty bydlící v sousedním p. 68, který
celou adovku stavěl, a od dalších sousedů.

Pro účely ocenění (stanovení tržní ceny pro nedobrovolnou dražbu) je vyhlášená cena
zjednodušená.

V ceně b emeno bytu a užívání pozemků, zapsané v KN dne 21.12.2007, pozbylo platnosti na
základě úmrtí obou oprávněných (Zejvala Václava a Jarmily, dle sdělení sousedů).

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1.1. Rodinný dům p.70
- 1.2. Klna I
- 1.3. Klna II

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů
č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012
Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhláškou MF ČR č.
441/2013 Sb. ve znění vyhláškou č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku

		P_i
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi - Poptávka nízká, nízká nabídka - malá obec bez technické vybavenosti, omezené pracovní příležitosti, malá dopravní obsluhnost	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

základní - územní plán	I	-0,04
omezený okruh potencionálních možností		
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel v etn

Název znaku	.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Pevně vybudovaná zástavba v okolí pozemku a říštní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě v cíleně dostupná řádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Pěší cesta po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m v etn, MHD s dobrou dostupností centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - dle sdělení	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,788}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,709}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p.70

Objekt je veden v katastru jako objekt rodinný dům č.p. 70, objekt je podsklepený, přístup je z obou stran domu. Bylo provedeno vlastní zaměření, stav interiéru a vybavení posouzen dle sdělení sousedů. Ve sklepě pod celým domem /mimo verandu/ je garáž, kotelná, uhelná, v přízemí je vstupní zakrytá veranda (nedokončené zateplení v nedávné době), kuchyň, pokoj, WC. V patře jsou 3 pokoje a koupelna a balkon /lodžie/, dle sdělení v přízemním prostoru byla započatá vestavba jednoduché místnosti, další rekonstrukce části stavby zůstaly nedokončené (včetně klenby na zahradě). Technický stav se uvažuje zhoršený, s nedostatečnou údržbou.

Zdivo je cihelné tl. 45 cm, bez zateplení (kromě verandy), s břízolitovou omítkou, s drobnými trhlinami a deformacemi. Stropy v objektu jsou panelové, okna dřevěná zdvojená, vytápění ÚT - kotel na pevná paliva a lánkové radiátory, TUV z elektrického boileru, na podlahách PVC a koberce, případně dlažba. Plyn není zaveden - sporák elektrický, případně byl prop. -butan. Stáří objektu

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 24):

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Středoevropský kraj, obec do 2 000 obyvatel
45 let

2 453,- Kč /m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	8,90*8,55	=	76,10 m ²
1.NP:	8,90*8,55 + 3,44*2,72	=	85,45 m ²
2.NP:	8,90*8,55	=	76,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	76,10 m ²	2,20 m
1.NP:	85,45 m ²	2,60 m
2.NP:	76,10 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Os:	(8,90*8,55)*1,30	=	98,92 m ³
Ov:	8,90*8,55*6,90 + 3,44*2,72*3,50	=	557,80 m ³
Ot:	(8,90*8,55)*2,0/2	=	76,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	732,82 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 85,45 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 237,65 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,78

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou stěhou	III	typ D
1. Druh stavby - dwojdoměk, dům adový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicevé zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota v tabulce	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do flumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etáňové, dálkové	III	0,00
7. Základní příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - Křídla o zast. ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavební - technický stav - stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,514}$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 2\,453,- \text{ K} / \text{m}^3 * 0,514 = 1\,260,84 \text{ K} / \text{m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 732,82 \text{ m}^3 * 1\,260,84 \text{ K} / \text{m}^3 * 0,900 * 0,788 = 655\,278,65 \text{ K}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 655 278,65 K

1.2. Klna I

Zd ná klna za domem, áste n nedokon ená, z tvárníc, s pultovou st echou a vlnitým plechem.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zd ná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumofl ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274

Výpo et jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	3,0*6,0	= 18,00

Zastav né plochy a vý-ky podlaží

Název	Zastav ná. plocha	Konstr. vý-ka
1.NP	18,00 m ²	2,70 m

Obestav ný prostor

Výpo et jednotlivých vým r

Název	Obestav ný prostor	[m ³]
Oc	(3,0*6,0)*(2,70+3,80)/2	= 58,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = p ídaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpo et koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	ást [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P 7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové st ny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempí ské práce	S 1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrch	P 6,10	100	0,46	2,81
8. Schodi-t	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dve e	S 3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S 1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S 8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P 5,80	100	0,46	2,67
Sou et upravených objemových podíl				89,75

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Základní cena (dle p. II. 14):	[K /m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8975
Polohový koeficient K ₅ (p. II. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (p. II. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [K /m³]	=	1 873,98
Plná cena: 58,50 m ³ * 1 873,98 K /m ³	=	109 627,83 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 rok
 Předpokládaná další životnost (PDFi): 20 rok
 Předpokládaná celková životnost (PCfi): 50 rok
 Opatření: 100 % * S / PCfi = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	43 851,13 K
Koeficient pp	*	0,709
Cena stavby CS	=	31 090,45 K

Klasifikační nákladová cena	=	31 090,45 K
------------------------------------	---	--------------------

1.3. Klasifikační nákladová cena II

Zdáná pro vodní kanál v zadní části pozemku, z cihel, s pultovou stěchou a vlnitým plechem. má prodlouženou životnost.

Zatížení pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dělová oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňuje ujetí z řízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	2,60*7,55	=	19,63

Obestavený prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavený prostor		[m ³]
Oc	(2,60*7,55)*(2,00+1,70)/2	=	36,32 m ³

Popis a hodnocení standardu

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl	
1. Základy	P	8,00	100	0,46	3,68
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

P	3,80	100	0,46	1,75
C	1,30	100	0,00	0,00
P	9,70	100	0,46	4,46
P	5,00	100	0,46	2,30

12. ELEKTROINSTALACE

Součet upravených objemových podíl				79,39
Koeficient vybavení K ₄ :				0,7939

Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K /m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7939
Polohový koeficient K ₅ (příl. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [K /m³]	=	1 399,07
Plná cena: 36,32 m ³ * 1 399,07 K /m ³	=	50 814,22 K

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	45 rok
Předpokládaná další životnost (PDfi):	15 rok
Předpokládaná celková životnost (PCfi):	60 rok
Opotřebení:	100 % * S / PCfi = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	

Koeficient opotřebení:	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 703,56 K
Koeficient pp	*	0,709
Cena stavby CS	=	9 006,82 K

Klíčová II - zjištěná cena	=	9 006,82 K
-----------------------------------	---	-------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Jedná se o téměř rovinné pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou a se stavebním pozemkem (kromě 793/4 = ostatní plocha - silnice).

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svahovitost pozemku a expozice - Svahovitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení uflívání pozemku - Bez omezení uflívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,900

Index polohy pozemku I_P = 0,788

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,788 = 0,709

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této

vebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastav ná plocha a nádvo í				
§ 4 odst. 1	244,-	0,709		173,00

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastav ná plocha a nádvo í	st.122	84,00	173,00	14 532,-
§ 4 odst. 1	orná p da	13/4	473,00	173,00	81 829,-
§ 4 odst. 1	zahrada	13/12	388,00	173,00	67 124,-
§ 4 odst. 1	orná p da	13/15	143,00	173,00	24 739,-
§ 4 odst. 1	orná p da	13/19	107,00	173,00	18 511,-
Stavební pozemky - celkem			1 195,00 m ²		206 735,-

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, ve ejného prostranství a drah IV Ostatní (nap ., p -í zóny, cyklostezky, ve ejná zele , ve ejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastav nost území I V kat. úz. sídelní ásti obce v zastav ném území	0,00
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevn ým povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dal-ích vliv	0,00
P5. Komer ní využití I Bez možnosti komer ního využití	0,60

4

$$\text{Úprava základní ceny pozemk komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Koeficienty	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, ve ejn nep íst., komer ní			
§ 4 odst. 3, komer ní	244,-	0,240 1,000	58,56

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 3, komer ní ostatní plocha		793/4	31,00	58,56	1 815,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			31,00 m ²		1 815,36

Pozemky - zji-t ná cena = 208 550,36 K

3.1. Trvalé porosty

Na pozemku p. . 13/12 se vyskytuje 1 o ech v zadní ásti pozemku.

Ovocné d eviny a ostatní vinná réva ocen ěné zjednodu- ěným zp sobem: § 47

Celková cena pozemku:	K	69 394,00
Celková vým ra pozemku	m ²	388,00
Celková pokryvná plocha trvalých porost :	m ²	30,00
Cena pokryvné plochy porost	K	5 365,52
Cena porostu je ve vý-i 4,5 % z ceny pokryvné plochy porost :	*	0,045
Cena ovocných d evin a ostatní vinné révy:	=	241,45

Trvalé porosty - zji-t ná cena = 241,45 K

II. Stanovisko k trfní cen

Oce ovaná nemovitost je dle sd lení a zji-t ní v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva exekutorského ze dne 1.2.2015 k zaji-t ní pohledávky ve vý-i 118.315 K a dal-ích náklad .

Cena obvyklá je vztařena ke srovnávací hodnot , k v cné a k výnosové hodnot , v p ípad stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zji-t ná cena objektivní. Z t chto d vod se uvařuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a v cné, vářeným pr m rem, v tomto p ípad je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a v cné hodnot byly ur eny dle údaj realitních kancelá í, vlastní zku- enosti p í realizace prodej nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném míst a ase. Uvařují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skute né prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (sniflování cen, prodej v etn vybavení a za ízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

P í stanovení reproduk ní ceny /v cná cena/ snížené o p im ěné opot ebení vycházím ze zji-t né ceny bez koeficientu K₅, a z pr m rných ukazatel cen ó PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

D m p. 70: 3500,- K /m ³ * 733 m ³ ó 70,0 %	=	796 600,- K
Venkovní úpravy, ostatní stavby	=	50 000,- K

Celkem 846 600,- K

(Reproduk ní cena staveb /bez opot ebení/ 2 565 500,- K)

1.2 Cena pozemk

(cenovým porovnáním se uvařuje cena pozemk v této lokalit cca 100-200,- K /m² - údaje syst. ACONS Praha pro trfní oce ování, zde stísnn é pom ry, p íjezd k zadním pozemk m po travnaté plo-e), celkem 84+473+388+143+107+31 = 1 226 m²

$$1\,226\,m^2 * 150,-\,K /m^2 \text{ í í í í } \dots\dots\dots \mathbf{183\,900,-\,K}$$

Celkem /zaokr./ í . 184 000,- K

není uvařována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodej nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje nemly být starší neř 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, výšek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný d m p íp. rekrea ní chalupy bez nebytových prostor, dokon ený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjiřt ěnému technickému stavu, v dané lokalit ě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je výrazn ě nířší neř poptávka**. Proto s p ěhlédnutím k umíst ění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a z p sobu vyuřití, p ědpokládám, ře oce ovaná nemovitost je **minimáln ě obchodovatelná**.

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, d m rodinný, 120 m² < Adresa: Vřatno, okr. Mladá Boleslav



Cena: 990 000,- K v etn ě provize a sluřeb RK

Datum aktualizace: 9.12.2015

Budova: Cihlová

Stav objektu: ěpatný

Poloha domu: Rohový

Typ domu: Patrový

Podlaří po et: 3 (v etn sklepa)

Plocha zastav ěná: 169 m²

Plocha uřitná: 240 m²

Plocha podlahová: 240 m²

Plocha pozemku: 169 m²

D m se nacháří v okrajové řásti obce. V p ězemí RD se nacháří garáři, kuchy ě, koupelna, WC a 2 místnosti. Ve 2.NP jsou 3 místnosti, koupelna se sprchovým koutem, WC, kuchy ě, ve 3.NP je velká p ěda se dv ěma pokoji. K nemovitosti pat ěí pouze zastav ěná řást pozemku pod domem.

Vyhodnocení: $990\ 000 \text{ ř } 10\% : 240 = 3\ 712,- K /m^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

2. Prodej, d m rodinný, 480 m² < Adresa: Velké V ěelisy, okr. Mladá Boleslav



Cena: 1 495 000,- K v etn ě provize a sluřeb RK

Budova: Sm ěřená **Stav objektu:** po rekonstrukci

Poloha domu: samostatný **Podlaří po et:** 3(sklep) **Plocha zastav ěná:** 248m²

Plocha uřitná = Plocha podlahová: 240 m² **Plocha pozemku:** 847 m²

K prodeji rodinný d m s mořností komer ěního vyuřití. Dispozice 1.NP dílny, kancelá ě, technické zázemí 2.NP kuchy ě, 2x lořnice, d ětský pokoj, ěatna, obývací pokoj, koupelna s WC a terasa. Mořnost dal ě p ědn ě vestavby. D m po řáste ěné rekonstrukci, nová řasáda, kompletn ě rozvody. Solární panely, klimatizace.

Adresa: Bore , okr. Mladá Boleslav



Cena: 1 980 000,- K

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: samostatný **Podlaží počet:** 1 (přízemní) **Plocha zastavěná:** 190 m²

Plocha užitná: 98 m² **Plocha podlahová:** 98 m² **Plocha pozemku:** 1680 m²

Rodinný dům 4+kk s příslušenstvím v obci Bore v okr. Ml.Boleslav. Jedná se o zděný zateplený dům s podsklepeným objektem s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. K domu náleží nedokončená přístavba vstupní haly a venkovní úpravy. Dům je vytápěn el. podlahovými topnými hady a křovými kamny. Stav domu je patrný z příložené fotodokumentace. Dům byl kolaudován před 8 lety. Společně s domem jsou prodávány pozemky o celkové výměře 1680 m² a příslušenství sestávající z jímky na vyvážení, zahradního domku na nářadí, závěsné studny, přípojky vody, elektro, oplocení a trvalých úprav. Obec Bore je součástí okresu Mladá Boleslav. Příslušenství obcí s rozdílnou působností je okresní město Mladá Boleslav ležící asi třináct kilometrů od Bore. V obci je obecní úřad, pohostinství a některé drobné služby. Škola, kolkovna, zdravotní středisko a další základní služby jsou k dispozici ve 3 km vzdáleném Skalsku. Spojení do MB, Měna, Skalska zajišťují autobusy.

Vyhodnocení: 1 980 000 ÷ 30% : 98 = 14 140,- K /m² podl.plochy (po zaokr.,)

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném úseku a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 3,7-5,6 tis. Kč/m² podl.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním a komparací cca 6 tis. Kč/m² p.pl.)

Z hlediska prodejnosti se jedná spíše o problematickou nemovitost (z důvodu exekuce, platné nájemní smlouvy a nepříznivým nájemním, nedokončeným rekonstrukcím).

Silné stránky:

- dobrá dopravní přístupnost z blízké silnice - velký pozemek s dostatkem soukromí
- možnost okamžitého užití

Slabé stránky:

- zhoršený technický stav, nutná brzká investice do GO
- celkově zanedbaná údržba
- morální zastaralost dispozice i vybavení interiéru

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: cca 150 m² upravené podlahové plochy * 6 000,- Kč/m² = **900.000,- K**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snížení cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domu, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 100 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2016, v tomto případě stanovují tržní hodnotu domu cca 150 m² podlah.ploch, **6 000,- K /m² p.pl.**

150 * 6 000 ... 900 000,- K , pozn.: v případě prodeje celé nemovitosti, bez omezení

Srovnávací hodnota činí cca 900 000,- K

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přiblíží se v ceně hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde nepřekazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 900 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

- z důvodu exekutorského zástavního práva, stávajících problémových nájemníků v domě (nájemní smlouva nebyla předložena ale dle sdělení existuje), je reálná kupní cena této nemovitosti menší, což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto je dále snížena o 15 %: $900\,000 \cdot 0,85 = 765\,000,- \text{ Kč}$,

Obvyklá cena nemovitosti .p. 70 Vrátno

í í í 765 000,- Kč

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsících zprostředkovatelskou smlouvou, se zohledněním současných situací trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům .p.70	655 278,70 K
1.2. Kůlna I	31 090,50 K
1.3. Kůlna II	9 006,80 K

1. Ocenění staveb celkem **695 376,- K**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky	208 550,40 K
--------------	--------------

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty	241,50 K
---------------------	----------

Celkem **904 167,90 K**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **904 167,90 K**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **904 170,- K**

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena nemovitosti .p. 70 ve Vrátně

í í 765 000,- K

slovy: sedmset-edesát tisíc K

V Chrudimi 4.1.2016

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 2445-1/12/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů tuji dokladem č. 2445-1/12/2016.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí pro LV .101
Snímek katastrální mapy