NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 285-093/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Velvary obec Velvary, okres Kladno:
pozemku parc. č. St. 165/4 jehož součástí je stavba bydlení Velvary č. p. 149, při ulici Slánská, včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš 595 01
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č.j. 179 EX 178/18
Datum místního šetření:	6. září 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	6. září 2018– k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	11. září 2018

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 178/18-16 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Ivy Gergelové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 6. září 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 *Podklady pro vypracování posudku*

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 143 vyhotovený dne 19.02.2018 pro k.ú. Velvary:
A: Vlastník:

Gergelová Iva, Slánská 149, 27324 Velvary

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 165/4** - 419 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba: Velvary č.p. 149, bydlení

Stavba: **Velvary, č.p. 149,** bydlení, na pozemku parc.č. St. 165/4

Omezení vlastnického práva:
Zástavní právo smluvní
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Velvary z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 06.09.2018. Za účasti zástupkyně povinné, paní Petry Tytlové.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 *Situace oceňované nemovité věci*

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 165/4 jehož součástí je stavba Velvary, č.p. 149
- Stavba bydlení Velvary č. p. 149
- Venkovní úpravy – zpevněné plochy, oplocení
- Studna kopaná

Nemovitost se nachází v městě Velvary při ulici Slánská č. p. 149. Ostatní zástavba v okolí je tvořena řadovými rodinnými domy. Historické jádro města je městskou památkovou zónou a oceňovaná nemovitost se nachází nedaleko hranice historického jádra, tedy cca 300 m od centra. Jde o dům řadový, nárožní s 2. NP a sklonitou střechou. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejné vedlejší komunikaci ve vlastnictví města Velvary. Vchod do domu je ze severu do chodby a odtud do dalších místností. Nemovitost je přístupná i ze dvora, tedy z výhodní strany.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	3031
Poloha obce:	Velvary jsou město v okrese Kladno, 7 km severozápadně od Kralup nad Vltavou a 25 km severozápadně od Prahy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ, ZŠ,
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka
Občanská vybavenost:	Restaurace, ubytovací zařízení, knihovna, sportoviště, muzeum
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Širší centrum města
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový, nárožní, nepodsklepený s 2.NP
Příslušenství	Venkovní úpravy, studna kopaná
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP–ze severní a východní strany domu
Možnost dalšího rozšíření	Ano
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu se základní údržbou a částečně po rekonstrukci

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sít

Vodovod:	Veřejný
Kanalizace:	Veřejná

Elektrická síť:	220/380V
Plyn:	Připojen
Telefon:	Připojen

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 *Metodika stanovení časové ceny*

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 *Rodinný dům*

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v městě Velvary č.p. 149. Dům je řadový, nárožní, nepodsklepený, s dvěma nadzemními podlažími a sklonitou střechou. Dům je pravidelného tvaru přibližně do tvaru L. Dům disponuje dvěma bytovými jednotkami – 3+1 a 1+1, bytové jednotky se nachází v 2. NP. Bytová jednotka 1+1 vznikla cca před 20 lety jako nástavba nad garáží a skladem, které byly přistavěny v roce 1938 jako přízemní přístavba. V hlavní části domu, v 1. NP se nachází sklady, dílny a neobytné místnosti. V domě proběhla rekonstrukce střechy a krovu cca v roce 2000, koupelny byly rekonstruovány cca před 40-50 lety, jinak je dům původním stavu s běžnou údržbou. Dům je orientován fasádní stranou na sever, za domem je zahrada, která je částečně oplocena zděným plotem a jsou zde zpevněné plochy a kopaná studna o hloubce 4m s elektrickým čerpadlem.

Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu po částečné rekonstrukci.
Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření.

Objekt	Rodinný dům řadový, nárožní
Půdorys	Pravidelný, přibližně do tvaru L
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Ne
Nosná konstrukce	Smíšená, masivní (cihly, kámen) 45-90cm
Střecha	Sklonitá
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Marmolit
Bleskosvod	Chybí
Vytápění	Kotel na ZP
Elektroinstalace	220/380 jističe
Vodovod	Veřejný, studna
Plyn	Připojen

Kanalizace	Do jímky, veřejná kanalizace vybudována, avšak dosud nepřipojena

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový nárožní do tvaru L. Vchod do domu je z čelní strany do chodby v 1. NP, kde jsou sklady a neobývané místnosti. Z chodby je po schodišti vstup do 2. NP, kde jsou dvě bytové jednotky. Bytová jednotka 3+1 je situovaná v původní části domu, která je orientována do ulice a k severní straně. Druhá bytová jednotka je přístupna z původního domu i po schodech ze dvora, jde o bytovou jednotku 1+1. Obě jednotky mají vlastní kotel. Dům ,á novou střechu a krov, dům je jinak v původním stavu, přístavba má nová plastová okna. Vybavení bytových jednotek je částečně původní, zejména u bytové jednotky 3+1. Dveře jsou zde v plechových zárubních, křídla foliovaná, podlahy jsou buď z PVC či vlysy. Kuchyň byla dle sdělení povinné rekonstruována před 20 lety. Plynový sporák není součástí vybavení kuchyně. Koupelna byla rekonstruována před 50 lety, jde zde vana.
Bytová jednotky 1+1 je v lepším stavebně technickém stavu- stáří cca 15-20 let. Podlahy jsou pokryty PVC-kobercem, koupelna je starší, cca 40 let s vanou. Plynový sporák v kuchyni není součástí vybavení. Jednotka má vlastní etážová kotel na ZP.

1.NP – chodba, místnost do ulice s krbem, dílna, sklad do dvora, sklad, garáž přístupná ze dvora a sklad vedle garáže
2.NP – bytová jednotka 3+1: chodba, koupelna, WC, 3x pokoj, kuchyň
- bytová jednotka 1+1 – předsíň, kuchyň, pokoj, WC+koupelna

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1900 (dle odborného odhadu, skutečné stáří domu není známo). V domě byly provedeny částečné rekonstrukce v 70 letech (koupelna) a před cca 15 lety (střecha)
Zjištěné závady	- výrazně vlhké zdivo v 1. NP
Celkový technický stav	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	13,00	9,03	3,00	117,39	352,17
	Základní část II.	4,90	2,75	2,70	13,48	36,38
	Základní část III.	6,20	5,06	2,70	31,37	84,70
	Celkem 1.NP				**162,24**	**473,25**

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	13,00	9,03	3,03	117,39	355,69
	Základní část II.	4,90	2,75	2,70	13,48	36,38
	Základní část III.	6,20	5,06	2,70	31,37	84,70
	Celkem 2.NP				**162,24**	**476,77**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	13,00	9,03		117,39	
- výška půdní nadezdívky			4,00		469,56
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,20		11,74
Odpočet valby					-55,99
Celkem zastřešení					**425,31**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	162,24	473,25
2. nadzemní podlaží	162,24	476,77
zastřešení vč. podkroví		425,31
Celkem	**324,48**	**1 375,33**

Užitná plocha domu

1. NP	**výměra (m2)**	**celkem výměra (m2)**
chodba	15,60	
místnost s krbem	17,70	
dílna	20,50	
sklad do dvora	12,50	
sklad s čerpadlem	2,70	
garáž	15,50	
sklad vedle garáže	9,60	
Celkem		94,10
Redukce plochy 1.PP na 1/2		**47,05**
2. NP - 3+1		
chodba	14,20	
koupelna s WC	5,70	
WC	0,90	
pokoj	13,90	
kuchyň	13,10	
pokoj - vedle kuchyně směrem do Hradební ulice	20,90	
pokoj - vedle kuchyně směrem do ulice	21,10	
2. NP - 1+1		
předsíň	2,00	
kuchyň	9,80	
pokoj	15,30	
WC+koupelna	5,40	
Celkem		**122,30**

Celkem 1.NP+2.NP		216,40
Celkem - po redukci 1.NP		**169,35**

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,

- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu B.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B			nepodsklepený
Střecha					sklonitá			bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC/	Kč/m³				1 975,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod		ZC	Kč/m³				1 975,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³				1 375,33
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)		**K_i**	-	CZ-CC:	111		2,167
Koeficient vybavení stavby								

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0,07100	100	0,07100	0,46	0,03266
2	Zdivo	Smíšené	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	betonová	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	s pozink. Plechu	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	vápenné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	marmolit	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěné, plastové	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, vlýsky,	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	2x kotel na ZP	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohřívač	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	svedena do jímky	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka (sporáky zapojeny pouze do zásuvky-movitá věc)	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,91966

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		0,91966
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m³		3 935,98
Rok odhadu					2018
Rok pořízení					1900
Stáří		S	roků		118
Způsob výpočtu opotřebení	odhadem				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		150
Opotřebení		O	%		50,00
Výchozí cena		CN	Kč		5 413 287,12
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		5 413 287,12
Odpočet na opotřebení	50,00 %	O	Kč		-2 706 643,56
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		***CS***	**Kč**		**2 706 643,56**

2.3 Studna

Jedná se o studnu kopanou, hloubka 4m s elektrickým čerpadlem.

Studna kopaná	Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18		
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	4,00
Rok odhadu			2018
Rok pořízení			1936
Stáří		roků	82
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	82,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	4,00	1 950,00	7 800,00
5.00 až 10.00 m	0,00	3 810,00	0,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	7 800,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	7 800,00
Opotřebení studny	82,00 %	Kč	-6 396,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	studna	Kč	1 404,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		9 480,00
Výchozí cena		Kč	9 480,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	9 480,00
Opotřebení čerpadla	82,00 %	Kč	-7 773,60
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	čerpadlo	Kč	1 706,40
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	*studna + čerpadlo*	*Kč*	*3 110,40*
Cena ke dni odhadu		**Kč**	**7 408,97**

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem a zahrnují příslušenství RD. Jedná se především o oplocení – zděný plot na zahradě za domem a plotová vrata, zpevněné plochy kolem domu a přípojky -veřejná kanalizace, vodovod.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Cena		
Hlavní stavba	Kč	2 706 643,56
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	2 706 643,56
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		10,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 10 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**135 332,18**

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 09/2018.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 3 360 m²Velvary, okres Kladno

Nabízíme Vám stavební pozemek ve východní části města Velvary - Nové Uhy, pozemek se nachází v nově vznikající zástavbě. Pozemek má plochu 3360 m2 a je mírně svažitý, lze ho rozdělit na více stavebních parcel. Na hranici pozemku vede elektřina, plyn, voda a kanalizace. Ve Velvarech je veškerá občanská vybavenost. Dobré autobusové i vlakové spojení do Prahy, Slaného a Kralup nad Vltavou, do Prahy po D8 za 25 minut. Vyřízení hypotéky u nás zdarma.

Celková cena:**2 788 000 Kč za nemovitost**
Cena za m²:**830 Kč**
Aktualizace:**21.08.2018**
Plocha pozemku: **3 360 m²**



Prodej stavebního pozemku 10 336 m²Velvary - část obce Velvary, okres Kladno
6 511 680 Kč (630 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 10.336m2 v obci Velvary, část Nové Uhy. Pozemek je zasazený mezi nově vznikající zástavbou rodinných domů a starší rodinné zástavby.

K pozemku jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě včetně vodovodu, kanalizace a elektřiny. Ideální jako investice s možností rozdělení pozemků, kompletní přípravě ke stavbě a následnému prodeji, či přímo k výstavbě rodinných domů a následnému prodeji.

Dle územního plánu lze:
- plocha parcely 700 - 3.000m2
- maximální zastavěná plocha 20% z plochy parcely, resp. 300m2
- maximální výška objektu 2 nadzemní podlaží
- součástí objektu min. jedna garáž

Celková cena:**6 511 680 Kč za nemovitost**
Cena za m²:**630 Kč**
Aktualizace **09.09.2018**
Plocha pozemku:**10 336 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení, orné půdy a luk ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 630 – 830 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí a záplavovému území stanovuji cenu stavebního pozemku na **700 Kč/m^2**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
St. 165/4	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	419	700,00	293 300,00
Celkem parcely			**419**		**293 300,00**

2.4 *Rekapitulace ocenění časovou cenou*

Rodinný dům

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	**Cena současný stav (Kč)**
Rodinný dům č.p.149	2 706 643,56
Venkovní úpravy	135 332,18
Studna	7 408,97
Stavby celkem	2 849 384,71
Pozemek:	
St.165/4	293 300,00
Celkem	3 142 684,71
Celkem po zaokrouhlení	**3 142 680,00**

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 09/2018.

3.1 *Cenové porovnání*

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 223 m²ulice Pivovarská, Velvary - část obce Velvary

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej řadového rodinného domu v královském městě Velvary. Jedná se o dvoupatrový dům, jehož datum vzniku se předpokládá okolo roku 1860. Tento dům se nachází v těsné blízkosti náměstí. Tato nemovitost je výjimečná svojí atmosférou a svojí lukrativní polohou. Nemovitost prošla kolem roku 1980 částečnou rekonstrukcí, při níž byla vyměněna okna, fasáda a z jednoho pokoje v přízemí byla zřízena garáž. Garáž tvoří průjezd do dvora a je v ní vchod do sklepa.
V prvním nadzemním podlaží se nachází 2 pokoje, prádelna, toaleta, garáž, schodiště a technická místnost . Ve druhém nadzemním podlaží jsou 2 pokoje, kuchyň, komora, toaleta, chodba, terasa a schody na půdu. V celém domě jsou krásné dřevěné dveře z třicátých let a dřevěné zateplení schodiště včetně vitráží.
Dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci i plyn. Na malém dvoře, který poskytuje absolutní soukromí je studna a kolny. Celková plocha pozemku je 223 m², z níž 93 m² tvoří dům. Před několika lety proběhla v ulici před domem pokládka nové dlažby, při níž byla budova odizolována proti vlhkosti. V tuto chvíli je již nemovitost vyklizena a připravena na nového majitele.
Celková cena: 2 080 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:18.08.2018
Stavba:Smíšená
Stav objektu: před rekonstrukcí
Typ domu:Patrový
Užitná plocha:130 m^2
Plocha pozemku:223 m^2





Prodej rodinného domu 350 m², pozemek 679 m²ulice Růžová, Velvary - část obce Velvary

Nabízíme exkluzivně k prodeji pěkný dvougenerační RD o dispozici 11+2 (2x bytová jednotka 6+1 a 5+1), který se nachází v ulici Růžová, v centru města Velvary - 50m od náměstí, okr. Kladno. Dům leží na pozemku o výměře 679m2, zastavěná plocha je 180m2 a plocha užitná 350m2. Dispozice domu - přízemí - bytová jednotka 5+1 - chodba, obývací pokoj, kuchyň, jídelna, 2x ložnice, pokoj pro hosty, velká komora, koupelna, wc. V patře je

situována bytová jednotka 6+1 s balkonem - velká hala, kuchyň, jídelna, velký obývací pokoj, 2x ložnice, dětský pokoj, pracovna, koupelna, WC. Dům je podsklepen. Dále je v domě prádelna. K domu patří velmi zachovalá stodola, pěkná zahrada, letní kuchyň, dílna a garáž. Dům je v pěkném, původním, ale velmi zachovalém stavu. I.S. plyn, kanalizace, obecní vodovod i studna, el. 220/380. Vytápění je řešeno ústředním topením napojeným na plynové kotle. Každá bytová jednotka má svůj plyn.kotel.
Celková cena: 3 890 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:15.08.2018
Stav objektu:Velmi dobrý
Typ domu:Patrový
Užitná plocha:350 m2
Plocha pozemku:679 m2





Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 6 394 m²Chržín, okres Kladno

Nemovitost se čtyřmi pokoji, komorou, kuchyní, koupelnou a toaletou. Kuchyň je bez linky a spotřebičů, s přípravou na připojení. Podlahovou krytinou je dlažba a dřevěnné podlahy. Částečně podsklepeno. Ve sklepních prostorách je dílna, místnost k uskladnění a technické zázemí s topením. K domu náleží technické místnosti, dále stáj, garáž, skleník. U domu je altán s krbem. Voda je vlastní a obecní. Plyn a kanalizace jsou přivedeny k pozemku. Na kanalizaci je již vypracovaný projekt. Vytápění je elektrické a na tuhá paliva, které natápí akumulační nádrž. Pozemek je celý oplocený.
Celková cena: 4 999 000 Kč za nemovitost,
Aktualizace:23.07.2018
Stav objektu: Velmi dobrý
Typ domu: Patrový
Užitná plocha:180 m2
Plocha pozemku:6394 m2





Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 1 295 m²Hospozín - část obce Hospozín, okres Kladno

Stars Reality Vám zprostředkují exlusívní prodej rodinného domu 3+1 v obci Hospozín okr. Kladno, s pozemkem o celkové výměře 1295 m². V přízemí domu se nachází předsíň,

kuchyň, tři pokoje, komora, koupelna a samostatné WC, dále se zde vybízí možnost půdní vestavby, půda je velmi prostorná. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - přeložení střechy, voda, topení. Vytápění domu zajišťuje ústřední topení na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler, dům má vlastní studnu, jímku, elektřina 220V / 380V. Plyn na hranici pozemku, voda také. K domu náleží prostorná zahrada, kde je možnost příjemného posezení, dále k domu náleží garáž, dílna a menší stodola . Možnost vjezdu ze silnice přímo na pozemek. V Hospozíně je částečná občanská vybavenost - potraviny, školka, obecní úřad, pošta.., širší občanskou vybavenost najdeme ve Velvarech, Slaném, Kladně, Roudnici nad Labem.
Celková cena: **2 450 000 Kč za nemovitost,**
Aktualizace:06.09.2018
Stav objektu: Dpbrý
Typ domu: Přízemní
Užitná plocha: 130 m2
Plocha pozemku: 1295 m2





Stanovení porovnávací ceny pro dům Velvary č.p. 149

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Velikost m2	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Velvary	169,35	ano	419	RD 1938, původní stav, nová střecha a čiástečně i nové vybavení, nová jednotka 1+1. Udržovaný
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Velvary	130	ano	223	Původní dům v centru města, 4+1 nepodsklepený, všechny ing. Sítě, minimum inovací
2	Velvary	350	ano	679	RD v původním zachovalém stavu, 2 bytové jednotky 5+1 a 6+1, podsklepen, garáž stodola, všechny ing. Sítě
3	Chržín	180	ano	6394	Nemovitost se čtyřmi pokoji, komorou, kuchyní, koupelnou a toaletou. Kuchyň je bez linky a spotřebičů, s přípravou na připojení. Podlahovou krytinou je dlažba a dřevěnné podlahy. Částečně podsklepeno. Ve sklepních prostorách je dílna, místnost k uskladnění a technické zázemí s topením. K domu náleží technické místnosti, dále stáj, garáž, skleník. U domu je altán s krbem.
4	Hospozín	130	ano	1295	RD po částečné rekonstrukci, 3+1 nepodsklepený, zavedena elektřina, studna a jímka. Garáž a stodola na pozemku

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* polo-ha	*K2* veli-kost	*K3* garáž	*K4* stav a vyba-vení	*K5* pozemek	*K6* úvaha znalce	*I* *K1*× … × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	2 080 000	0,90	1 872 000	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	0,95	*0,77*	2 431 169
2	3 890 000	0,90	3 501 000	1,00	1,10	1,00	0,98	1,05	1,05	*1,19*	2 942 017
3	4 999 000	0,90	4 499 100	0,95	1,00	1,00	1,05	1,30	1,10	*1,43*	3 146 224
4	2 450 000	0,90	2 205 000	0,95	0,95	1,00	0,98	1,10	1,05	*1,02*	2 161 765
Celkem průměr										**Kč**	**2 670 294**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na příslušenství domu

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 143 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno užívání.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Velvary č.p. 149

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	3 142 680,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 670 294 ,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**2 670 000,00 Kč**

Obvyklá cena slovy: dvamilionyšestsetsedmdesáttisíckorunčeských

V Brně dne 11. září 2018 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 285-093/2018.

V Brně dne 11. září 2018 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 143, str. 1.
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti podkroví






1.NP






2.NP – 3+1






2.NP – 1+1






VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.02.2018 11:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 170EX 178/18 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0203 Kladno** Obec: **533041 Velvary**

Kat.území: **779962 Velvary** List vlastnictví: **143**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo
Gergelová Iva, Slánská 149, 27324 Velvary [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 165/4	419	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, památkově chráněné území

Součástí je stavba: **Velvary, č.p. 149, bydlení**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 165/4**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky ve výši 4.200.000,-Kč s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg.č. 8900/272870-01/10/01-001/00/R ze dne 11.2.2010
  Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324 **Parcela: St. 165/4** **V-1203/2010-231**

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2010.**
  V-1203/2010-231

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy**
  Parcela: St. 165/4 **Z-1106/2016-231**

  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy Okresní soud v Kladně 10 C-86/2015 -64 ze dne 18.04.2016. Právní moc ke dni 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.05.2016. Zápis proveden dne 06.06.2016.**
  Z-1106/2016-231

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

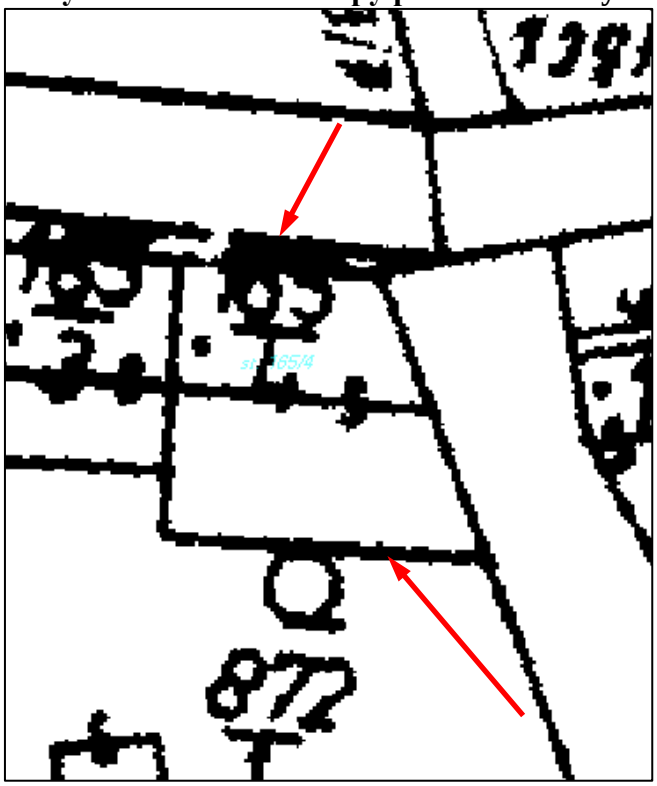
E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Kladně 31D-1661/2016 -43 ze dne 20.04.2017. Právní moc ke dni 20.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2017. Zápis proveden dne 15.05.2017.**
  V-1290/2017-231

Pro: **Gergelová Iva, Slánská 149, 27324 Velvary** *RČ/IČO:* [redacted]

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Velvary



Mapa oblasti




Slánská
1
Hradební