

Znalecký posudek

č. 4125-110-2019

Ve věci : O ceně nemovitostí zapsaných specifikovaných v bodě 1.1 v obci Niměřice, k.ú. Niměřice



Objednatel:

Mgr. Tomáš Gartšík

Divadelní 616/4

602 00 Brno

IČ: 66249708

Insolvenční správce dlužníka Krzysztofa Fiodora, nar. 21.6.1984, Niměřice 36, 294 30

Účel posudku :

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV 60 k.ú. Niměřice, obec Niměřice pro potřeby insolvence;

Oceněno k datu:

10. 1. 2019

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Veronika Gilarová

Počet stran posudku:

15 + 7 stran příloh

Počet vyhotovení :

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1. NÁLEZ	3
1.1 Identifikace předmětu ocenění	3
1.2 Místopis	3
1.3 Popis nemovitosti - RD č.p. 36	4
1.3.1 Pozemky	5
1.4 Věcná břemena a nájemní práva	5
1.5 Vlastnické a evidenční údaje	5
1.6 Prohlídka a zaměření nemovitosti	6
1.7 Movité a nemovité příslušenství	6
1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
2. OCENĚNÍ	7
2.2.1. Metoda nákladová	7
2.2.2. Metoda výnosová	7
2.2.3. Metoda komparativní	8
2.1 Volba metody ocenění	8
2.2 Ocenění porovnávací metodou	8
2.2.1 Srovnávací nabídka RD č.p. 36	8
2.2.2 Komparace RD č.p. 36	12
3. REKAPITULACE	14
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	15

16

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví č. 60	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	3 listy

1. NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství vymezených a to na nemovitostech dlužníka v k.ú. Niměřice, a to:

- **Parc. č. st. 98, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 79 m²; součástí pozemku je objekt k bydlení č.p. 36**
- **Parc. č. 283/3, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 3389 m²**

1.2 Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Niměřice v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji. Obec leží 7,2 km západním směrem od okresního města Mladá Boleslav a 37,6 km severovýchodním směrem od Prahy.

Obec se skládá z 3 sídelních celků: Niměřice, Horní Cetno, Dolní Cetno. Obec leží v nadmořské výšce 285 m nad mořem. Katastr obce má rozlohu 426 ha. Podle posledního statistického údaje zde žije 301 obyvatel. Obec je známá především díky klasicistnímu stejnojmennému zámku, který se nachází v západní části Niměřice, pouze 150 m od oceňované nemovitosti. V obci se dále nachází novorománská kaple, historický vodojem, rybník a obora. Obcí protéká Strenický potok.

V obci se z občanské vybavenosti nachází městský úřad, domov pro seniory, autobusová zastávka, rybník, obora, sakrální stavba se hřbitovem, pošta, pohostinství a sportovní hřiště. V obci se každoročně konají letní slavnosti. Obec je napojena na veřejný vodovod.

Dopravní spojení obce je dobré, obcí prochází silnice III. třídy a silnice II.třídy č. 272 z Českého Brodu do Bělé pod Bezdězem. Silnice I.třídy č. 16 se nachází přibližně 4,1 km od oceňované nemovitosti. Území obce neprochází železniční trať, nejbližší stanice se nachází v obci Krnsko vzdálené 6,4 km. Nejbližší autobusová zastávka se nachází 320 m od oceňované nemovitosti.

Předmětem ocenění je rodinný dům s pozemky a příslušenstvím, který se nachází ve okrajové části Niměřic na severním okraji části Niměřice. Přístup k nemovitosti je po nezpevněné obecní komunikaci p.č. 441/1 přes malou část p.č. 442/1, dále přes státní nezpevněnou komunikaci p.č. 457/1 na které se nachází vjezd na oceňovaný pozemek p.č. 283/3, přes který vede nezpevněná komunikace k RD č.p. 36.

Předmětem ocenění je zděný objekt rodinného domu obdélníkového půdorysu o jednom podzemním a dvěma nadzemními podlažími.

Dle územního plánu se pozemky nachází ve stabilizované ploše obytného území venkovského charakteru – p.č. st. 98 a severní část p.č. 283/3. Přibližně 2/3 jižní části zahrady p.č. 283/3 se nachází v ploše krajinnotvorné zeleně.



Výstřížek z platného územního plánu obce Niměřice

1.3 Popis nemovitosti - RD č.p. 36

Zděný objekt je jednopodlažní s půdou a částečným podsklepením. Dům je zastřešen sedlovou střechou s keramickou krytinou. Základy domu jsou kamenné. Okna jsou vyměněná za plastová. Vchodové dveře plně plastové. Vnitřní dveře dřevěné se skleněnými výplněmi do ocelových zárubní. Základy jsou kamenné. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Původní fasádní omítky jsou místy oprýskané. Vnitřní omítky úplné. Schodiště na půdu je dřevěné. Vybavení sociálním zařízením standardní (záchod, vana, umyvadla). Rozvody elektrické jsou kompletní.

Budova rodinného domu pochází dle sdělení z r. 1870. Na domě byly provedeny v r. 2015 tyto rekonstrukce a modernizace: nové rozvody topení v Cu trubkách, podlaha byla zateplena polystyrenem, byla vyměněna okna za plastová. Výstavba nového komínu s křovými kamny, nové omítky, nové rozvody elektřiny. Před pěti lety bylo pořízeno nové dřevěné schodiště.

Rodinný dům č.p. 57 je napojen na obecní vodovod a elektřinu. Kanalizace je svedena do žumpy. Vytápění je kotlem na pevná paliva, který je řízen elektronicky. Příprava TUV je bojlerem.

Dispozice domu je 2+1. Jako hlavní vstup do domu slouží veranda umístěná na JZ straně domu. Z verandy se dále vchází do obývacího pokoje, ze kterého se vchází do ložnice a dále kuchyně, ze které se vchází do koupelny. Koupelna a WC jsou dohromady. V obývacím pokoji je schodiště vedoucí na půdu. Na půdě jsou 2 místnosti, jedna je opatřena oknem a je využívána jako pobytová místnost, ovšem není vytápěna. Rozměry místností jsou v následující tabulce:

	Užitná plocha (m ²)	Koeficient	Započitatelná plocha (m ²)
1.PP			
Sklep	5,72	0,50	2,86
Kotelna	5,98	0,50	2,99
1.NP			
Veranda	3,96	1,00	3,96
Obývací pokoj	19,95	1,00	19,95
Ložnice	14,88	1,00	14,88
Kuchyň	8,54	1,00	8,54
Koupelna s WC	4,68	1,00	4,68
Celkem	63,71		57,86

Plocha půdy a místnosti na půdě nejsou zahrnuty do započitatelné plochy, jelikož se jedná o místnosti stavebně neupravené s koeficientem přepočtu na užitnou plochu rovno 0,0.

Stavebnětechnický stav rodinného domu hodnotíme jako dobrý s mírně zhoršeným stavebně technickým stavem některých konstrukcí vyžadující výměnu či opravu, například fasádní omítky, zkorodované klempířské prvky, zanedbaná údržba dřevěného podbití zastřešení.

1.3.1 Pozemky

Parcela st. č. 98 je zcela zastavěna objektem rodinného domu. Parcela č. 283/3 tvoří zahradu protáhlého tvaru. Nachází se na ní příslušenství domu. Pozemek je silně svažité severovýchodním směrem se sklonem. Na parcele se nachází vzrostlé stromy a keře.

1.4 Věcná břemena a nájemní práva

Dle náhledu výpisu z katastru nemovitostí vážne na p.č. st. 98 i na p.č. 283/3 zástavní právo smluvní a podzástavní právo. K oběma pozemkům je také zapsán rozhodnutí o úpadku a započetí výkonu zástavního práva.

Znalec při šetření nezjistil existenci žádných nájemních smluv, které by vážla na oceňované nemovitosti.

1.5 Vlastnické a evidenční údaje

Dle náhledu v katastru nemovitostí ze dne 26.2.2019 i k datu výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.8.2018 je jako vlastník oceňovaných nemovitostí na LV 60, k.ú. Niměřice zapsán:

- **Fiodor Krzysztof, č. p. 36, 29430 Niměřice**

1.6 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 10. 1. 2019 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o.

1.7 Movité a nemovité příslušenství

Při místním šetření nebyly zjištěny movité věci, které tvoří příslušenství nemovité věci. Při místním šetření bylo zjištěno nemovité příslušenství, a to:

- Příklad na uhlí a dřevo s oplocením kotce
- Venkovní udírna
- Oplocení včetně branky
- Oplocení zpevněné plochy tvárnice zdivem
- Zemědělská dřevěná stavba
- Dřevěný přístřešek
- Kůlna

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Náhled katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti;
- Informace a výměry zjištěné při prohlídce nemovitosti;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění k datu ocenění;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění k datu ocenění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I.vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

2. OCENĚNÍ

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena určená jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná. Jiným způsobem oceňování jsou:

2.2.1. Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

2.2.2. Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

2.2.3. Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní.

2.2 Ocenění porovnávací metodou

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu v okolí oceňované nemovitosti.

2.2.1 Srovnávací nabídka RD č.p. 36

Zastavěná plocha objektu je 80,96 m². Celková užitná plocha domu je 63,71 m². Započitatelná plocha domu je 57,86 m². Předmětem ocenění je rodinný dům o zastavěné ploše všech podlaží 80,96 m² s plochou pozemku 3468 m².

1) Písková Lhota - část obce Záměstí, okres Mladá Boleslav

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 v lukrativní obci Pískova Lhota, nedaleko Mladé Boleslavi. Pozemek o celkové velikosti 190 m². Dům je v udržovaném stavu. Dispozice: vstupní chodba, koupelna, obývací pokoj, schodišťový prostor, ložnice a koupelna. Koupelna je připravena na obložení dle vlastních představ. Vytápění domu krbovými kamny, ohřev vody bojlerem. K domu náleží sklep. Veškerá občanská vybavenost (školy, školky, obchody, lékař) v obci Mladá Boleslav – 6 km. Do obce Pískova Lhota je autobusové spojení s Mladou Boleslaví.

Celková plocha pozemku: 190 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: 60 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 950 000 Kč

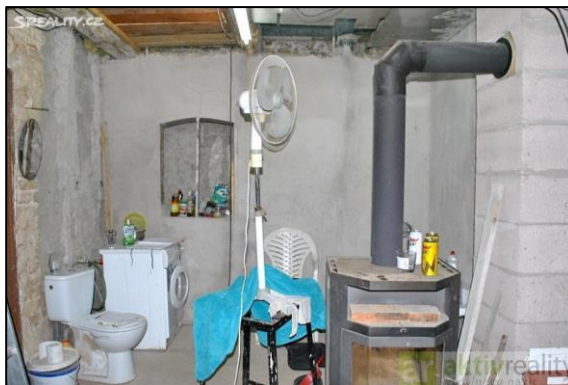
**2) Zamašská, Mělnické Vtelno - část obce Mělnické Vtelno**

Dům stojí na pozemku velkém 500 m² a je určen ke kompletní rekonstrukci. K rekonstrukci je vypracovaný projekt, který je k dispozici. Podle projektu by dům měl dispozici 5+kk a podlahovou plochu 172 m². V přízemí by bylo zádveří, dále chodba odkud by vedly vpravo dveře do obývacího pokoje s kuchyňským koutem 24 m², rovněž do koupelny se sprchovým koutem a toaletou 2,2 m² a vlevo do pokoje 14 m². V chodbě by bylo také schodiště vedoucí do obytného podkroví kde by byla druhá koupelna s vanou a toaletou 4,5 m² a 3 obytné místnosti o velikostech 29,5 m², 22,5 m² a 27 m². Ze dvora by byl vstup do dílny 17 m² a kotelny 8 m². Dům má novou přípojku elektřiny, vodovodu a je připojen na veřejnou kanalizaci. K dispozici je studna pro zalévání zahrady. Na zahradě je zděná kůlna a sklípek. 150 m od domu je náves, kde je obecní úřad, pošta a samoobsluha, o kousek dál je dětské hřiště. V obci je základní škola 1.stupeň, mateřská škola, praktický lékař, kulturní centrum. Mladá Boleslav nebo Mělník jsou vzdálena cca 30 minut jízdy autem. Z obce jezdí autobusy do Mladé Boleslavi, do Mšena, Roudnice nad Labem, Mělníka.

Celková plocha pozemku: 500 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: 112 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 1 150 000 Kč



3) Vrutická, Mělnické Vtelno - část obce Mělnické Vtelno

Prodej RD 3+kk, 83 m² na pozemku 817 m² v obci Mělnické Vtelno, okr. Mělník. Zděný dům, který je po částečné rekonstrukci (rozvody elektřiny, vody, podlahové krytiny, interiér) a nachází se na okraji obce. Dispozice domu: zádveří, vstupní chodba, WC, koupelna s vanou, toaletou. V obývacím pokoji se nachází krbová kamna s výměníkem, která slouží jako druhý zdroj vytápění. Kuchyňská část je vybavena linkou se spotřebiči (myčka, elektrický sporák, digestoř). Okna s orientací na jihozápad. Další dva pokoje jsou orientovány na západ. Podlahové krytiny jsou dlažba a plovoucí podlahy. Okna jsou původní, dřevěná. Na dům navazuje dílna a skladiště. Na pozemku se nachází stodola. Měsíční náklady činí 1 800,-Kč. V obci se nachází částečná občanská vybavenost.

Celková plocha pozemku: 817 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: 105 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 1 900 000 Kč (Pozn.: rezervováno)



4) Malé Všelisy - část obce Velké Všelisy, okres Mladá Boleslav

Zděný, částečně podsklepený rodinný dům s rovinatou zahradou o výměře cca 400 m² v Malých Všelisech (20 km od Mladé Boleslavi, 14 km od Benátek nad Jizerou). Z chodby v přízemí je vstup do jednotlivých místností (prostorná kuchyně, 3 pokoje, komora, koupelna s WC). V chodbě je umístěno schodiště do patra-podkroví.

Celková plocha pozemku: 477 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: 118 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 1 600 000 Kč



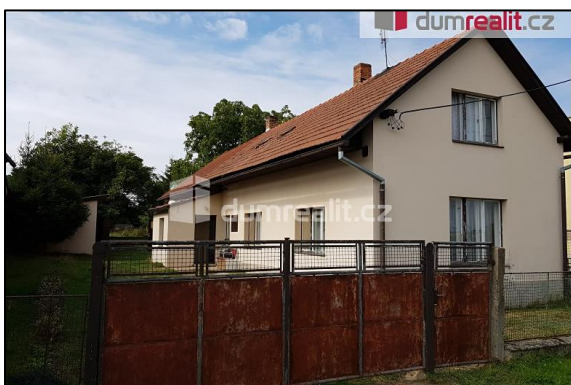
5) Zamašská, Mělnické Vtelno - část obce Mělnické Vtelno

Prodej rodinného domu v obci Mělnické Vtelno. Dispozice přízemí domu: kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, spíž, koupelna a záchod. Dispozice podkroví: pokoj a půda ze které lze vybudovat další podkrovní místnosti. Dům je nepodsklepený a byl postaven před válkou, rozsáhlá rekonstrukce a přístavba proběhla v roce 1951 a 1970. Fasáda byla opravena v roce 2000. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie a vody. Kanalizace je svedena do žumpy, s okamžitou možností se napojit na městskou kanalizaci, která je již přivedená na pozemek. V přízemí je vytápění zajištěno kotlem na tuhá paliva napojeným na radiátory, v horní ložnici jsou kamna na tuhá paliva. K domu náleží hospodářská a technická stavení (garáž, prádelna, chlév, 2x kolna, uhelna - celkem výměra cca 130 m²). K domu přiléhá obrovský krásný sad (zahrada) o výměře 1270 m² a zahrada a nádvoří kolem domu o výměře 600 m².

Celková plocha pozemku: 2090 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: 109 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 2 199 000 Kč (Pozn.: prodáno)



6) Krnsko - část obce Krnsko, okres Mladá Boleslav

K prodeji rodinný dům, o výměře 273 m², se zahradou o výměře 435 m² v obci Krnsko, okres Mladá Boleslav. Jedná se o patrový rodinný dům o výměře 273 m², částečně podsklepený, napojený na elektřinu a obecní vodovod. Základní popis: Přízemí je obyvatelné, po vstupu do domu se na levé straně nachází 1x kuchyně, průchozí do samostatného pokoje. Uprostřed je spojovací chodba s prvním patrem a do přízemí, skladovací prostor a toaleta. Na pravé straně se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíží, koupelnou a je průchozí do dvou pokojů. Nachází se zde dva

samostatné pokoje, prostorná spojovací chodba s místností. Úložné prostory. Na pozemku se nachází skleník (bez skleněných tabulek), garáž, skládek. Tyto stavby jsou k rekonstrukci, spíše ke strhnutí, kde by se uvolněný prostor využil pro novou výstavbu. Dům je obyvatelný, ale doporučuji rekonstrukci. K vytápění slouží elektrické topení současně s kamny na tuhá paliva, které jsou v různých pokojích. Zahrada kolem domu je rovinatá, s ovocným stromem a ozdobnými keři. Kanalizace - žumpa + travivod

Celková plocha pozemku: 708 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: 216 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 1 795 000 Kč (Pozn.: rezervováno)



2.2.2 Komparace RD č.p. 36

Částečné podsklepení objektu je zohledněno v koeficientu K5. Výrazná sklonitost, tvar a orientace pozemku je zohledněna v koeficientu K7. Přístup po nezpevněné komunikaci je zohledněna v koeficientu K7.

č.	Poloha objektu	Cena jednotková [Kč/m ² ZP]	Redukce na pramen ceny (K _{prp})	Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení)	K5 (příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Písková Lhota - část obce Záměstí, okres Mladá Boleslav	13 571	0,90	12 214	1,08	1,03	1,00	0,90	0,91	0,70	1,15	0,73	16 732
2	Zamašská, Mělnické Vtelno - část obce Mělnické Vtelno	10 227	0,90	9 204	1,03	0,94	0,90	0,85	0,87	0,78	1,25	0,63	14 610
3	Vrutická, Mělnické Vtelno - část obce Mělnické Vtelno	18 175	0,94	17 084	1,02	0,95	1,10	0,95	1,04	0,83	1,25	1,10	15 531
4	Malé Všelisy - část obce Velké Všelisy, okres Mladá Boleslav	13 534	0,90	12 181	0,99	0,93	1,00	0,85	0,80	0,78	1,10	0,54	22 557
5	Zamašská, Mělnické Vtelno - část obce Mělnické Vtelno	20 137	0,95	19 130	1,02	0,94	1,15	0,95	1,06	0,94	1,25	1,31	14 603
6	Krnsko - část obce Krnsko, okres Mladá Boleslav	8 310	0,94	7 812	1,05	0,82	0,95	0,97	0,95	0,82	1,25	0,77	10 145
Střední hodnota													15 700
Minimum													10 145
Maximum													22 557
Směrodatná odchylka													4 034
Průměr - směrodatná odchylka													11 666
Průměr + směrodatná odchylka													19 734
Variační koeficient													25,69%
Výměra oceňovaného objektu												m ²	80,96
Cena objektu												Kč	1 271 072
Celková cena po zaokrouhlení												Kč	1 270 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení objektu</p> <p>K5 koeficient příslušenství</p> <p>K6 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>													

Porovnávací hodnota nemovité věci specifikované v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu 1 270 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti, mající vliv na obvyklou cenu.

3. REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Obvyklá cena věcí specifikovaných v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu:

1 270 000 Kč

Cena slovy: milióndvěstěsedmdesáttisíc Kč

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4125-110-2019.

V Brně dne 26. 2. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví č. 60	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	3 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2018 11:35:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 571121 Niměřice

Kat.území: 704601 Niměřice

List vlastnictví: 60

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fiodor Krzysztof, č.p. 36, 29430 Niměřice	840621/1682	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 98	79 zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Niměřice, č.p. 36, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 98				
283/3	3389 ostatní plocha		nepłodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky jistiny ve výši 892.500,- Kč s příslušenstvím ze Smlouvy o úvěru č. 8900/497769-01/15/01-001/00/R a další pohledávky vzniklé do 15.9.2015, do celkové výše 1.071.000,- Kč

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/ICO: 05980623

Povinnost k

Parcela: St. 98, Parcela: 283/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 8900/497769-01/15/01-002/00/R ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2015. Zápis proveden dne 05.08.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-7701/2015-207

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 28.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2018. Zápis proveden dne 09.08.2018.

V-7105/2018-207

Pořadí k 07.07.2015 13:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh dle čl. IV.4 smlouvy

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 8900/497769-01/15/01-002/00/R ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2015. Zápis proveden dne 05.08.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-7701/2015-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého dle čl. IV.4 smlouvy

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 8900/497769-01/15/01-002/00/R ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2015. Zápis proveden dne 05.08.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-7701/2015-207

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2018 11:35:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 571121 Niměřice

Kat.území: 704601 Niměřice

List vlastnictví: 60

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 98, Parcela: 283/3

Listina **Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne 17.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.07.2018. Zápis proveden dne 13.08.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-3335/2018-207

D **Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 03.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2015. Zápis proveden dne 30.09.2015.**

V-9953/2015-207

Pro: Fiodor Krzysztof, č.p. 36, 29430 Niměřice

RČ/IČO: 840621/1682

F **Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.08.2018 11:49:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

U rybníka



457/2

89

292

291

98

II
290/2

94

205

327/2

185

442/1

290/1

303

656

283/3

243

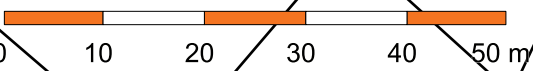
II
283/12

655

II
304/2

305/3

1:750



0

10

20

30

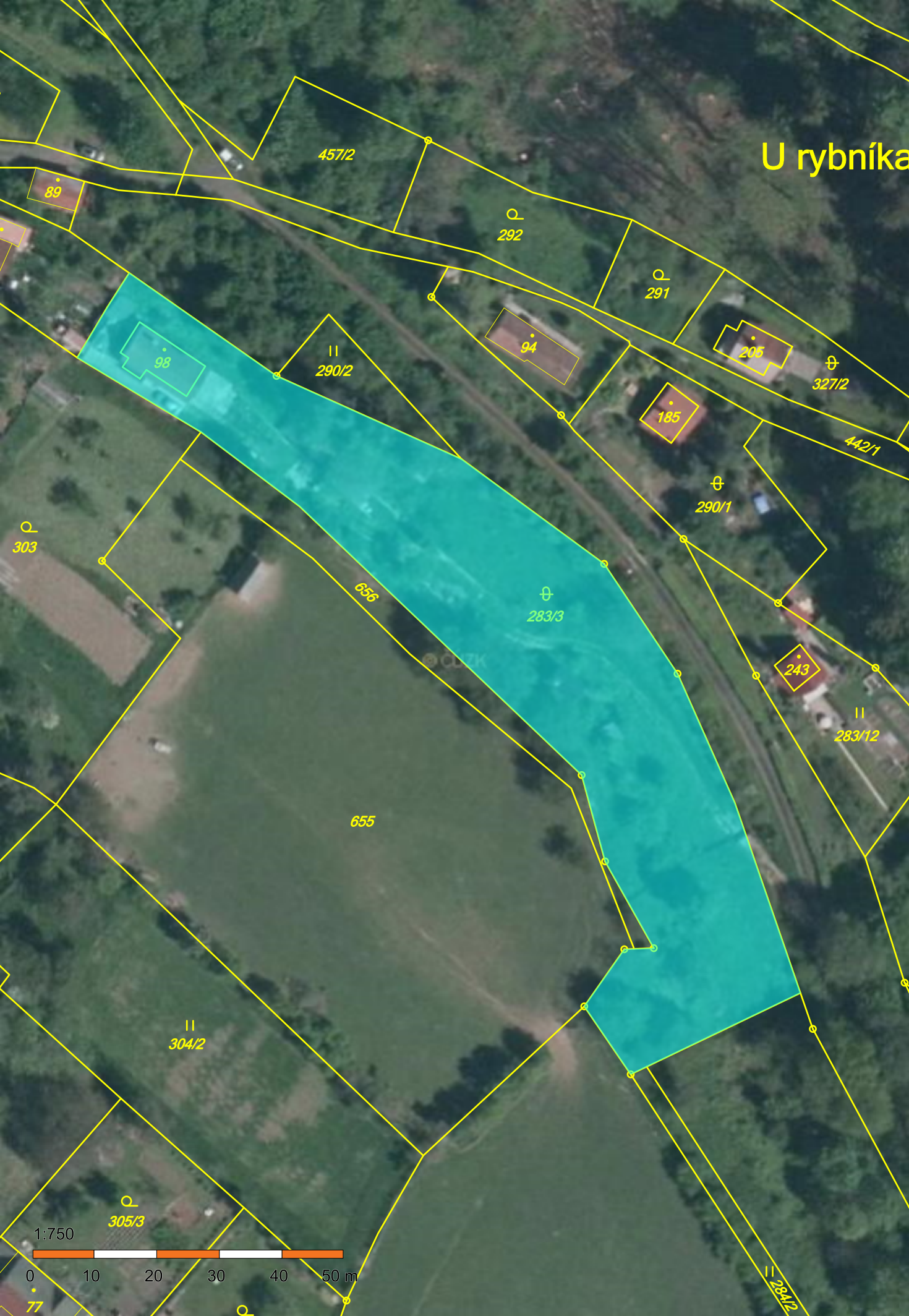
40

50 m

77

II
282/2

U rybníka



457/2

89

292

291

94

205

327/2

185

II
290/2

442/1

290/1

303

283/3

656

243

II
283/12

655

II
304/2

1:750

305/3

0 10 20 30 40 50 m

77

II
281/2

Příloha č. 4 – Fotodokumentace



Obr. č. 1 – Oplocení a vstupní branka na p.č. 283/3



Obr. č. 2 - Příjezdová komunikace na p.č. 283/3



Obr. č. 3 - Dům č.p. 36 na p.č. st. 98 v obci Niměřice, v k.ú. Niměřice – jižní strana domu



Obr. č. 4 – Sklad uhlí a dřeva



Obr. č. 5 – Severní strana domu



Obr. č. 6 – Vchod do domu - veranda



Obr. č. 7 - Příslušenství domu č.p. 36 –
zemědělská stavba



Obr. č. 8 - Příslušenství domu č.p. 36 - udírna



Obr. č. 9 - Příslušenství domu č.p. 36 – dřevěný
přístřešek



Obr. č. 10 - Příslušenství domu č.p. 36 - kůlna



Obr. č. 11 – Zpevněná plocha nad skladem uhlí
a dřeva využívaná jako kotec



Obr. č. 12 – Suterén domu - kotelna



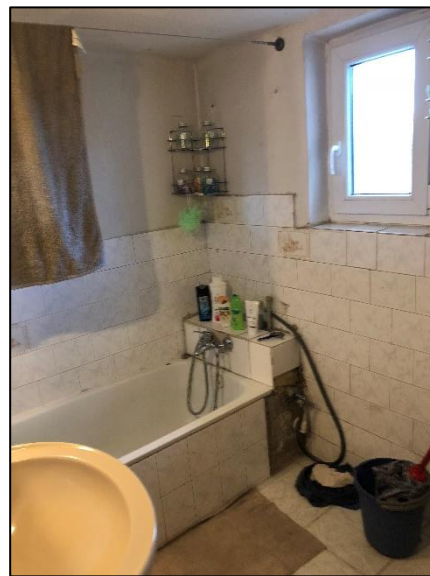
Obr. č. 13 – Schodiště v obývacím pokoji v 1.NP



Obr. č. 14 – Ložnice v 1.NP



Obr. č. 15 – Kuchyň v 1.NP



Obr. č. 16 – Koupelna s WC v 1.NP



Obr. č. 17 – Stavebně neupravený prostor v 2.NP



Obr. č. 18 - Půda