

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 905-44/20

o ceně nemovitosti rodinného domu čp. 111, postaveném na pozemku p.č. 119, stavby bez čp/če postavené na pozemku p.č. 231, včetně příslušenství, pozemků p.č. 119, 231, 130/4, 136 a 991, k.ú. Rychnov u Verneřic, obec Verneřice, okres Děčín, vše zapsané na LV 43

Objednavatel znaleckého posudku:

Advokátní kancelář, Mgr. Petr Brož
IČO: 71471766
Nad Malým Mýtem 615/4
147 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení MSPH 95 INS 1152/2019-B-17, dlužník Ing. Čermák Martin

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 8.7.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 30. 7. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti rodinného domu čp. 111, postaveném na pozemku p.č. 119, stavby bez čp/če postavené na pozemku p.č. 231, včetně příslušenství, pozemků zastavěných plocha a nádvoří p.č. 119 a 231, pozemku ostatní plochy p.č. 130/4, zahrady p.č. 136 a trvalého travního porostu p.č. 991, k.ú. Rychnov u Verneřic, obec Verneřice, okres Děčín, vše zapsané na LV 43

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 111

Adresa předmětu ocenění: Rychnov 111
407 25 Verneřice

LV: 43

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Verneřice

Katastrální území: Rychnov u Verneřic

Počet obyvatel: 1 158

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **697,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{281,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka exteriéru za účasti zástupce zaručeného věřitele byla provedena dne 22. 6. 2020, kdy se vlastník nedostavil na prohlídku. Další prohlídka a zaměření nemovitosti, rovněž za účasti zástupce zaručeného věřitele, proběhla dne 8. 7. 2020, a to za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti (sousedá).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Děčín ze dne 1.6.2020, k.ú. Rychnov u Verneřic, LV – 43

- snímek pozemkové mapy, mapa okolí

- územní plán obce – dotčená část území
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Martin Čermák, 28. pluku 544/43, 100 00 Praha 10, LV: 43, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny při prohlídce na místě samém. Jde o samostatný rodinný dům čp. 111 umístěným na pozemku zastavěné plochy p.č. 119, garáže bez čp/če umístěné na pozemku p.č. 231, a pozemků p.č. 130/4, 136 a 991. Pan ing. Čermák Martin, který je insolvenčním dlužníkem, nemovitost nabyl na základě následujících smluv a dohod:

- Kupní smlouva V11 2399/1997 ze dne 24. 11. 1997, právní účinky vkladu ke dni 8.12.1997, POLVZ:11/1998, Z-7700011/1998-502
- Dohoda o vypořádání BSM V7 265/1998 ze dne 29. 1. 1998, právní účinky vkladu ke dni 23. 2. 1998, POLVZ:16/1998, Z-7700016/1998-502
- Kupní smlouva V11 852/2000 ze dne 28. 2. 2000, právní účinky vkladu ke dni 27.3.2000, POLVZ:8/2000, Z-7700008/2000-502
- Smlouva kupní ze dne 10. 03. 2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 10. 03. 2003, V-628/2003-502
- Smlouva kupní ze dne 14. 02. 2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19. 06. 2007, V-2289/2007-502.

K celé nemovitosti, tedy všem pozemkům p.č. 119, 231, 130/4, 136 a 991 a nemovitostí na pozemcích postavených, se váže Zástavní právo smluvní, s oprávněním pro spol. LEXICO, a.s., IČO 25856235. Dále je nemovitost zatížena zákazem zcizení, byla zahájena exekuce na předmětné nemovitosti a vydáno rozhodnutí o úpadku

Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Městského soudu v Praze č.j. MSPH 95 INS1152/2019-A-46, ze dne 05. 11. 2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2019 13:50:00. Zápis proveden dne 13. 12. 2019; uloženo na prac. Děčín, Z-4279/2019-502.

Dle zápisu v KN je pozemek p.č. 991 o výměře 2852m² veden jako zemědělský půdní fond, druh pozemku trvalý travní porost. Dle schváleného územního plánu obce Verneřice, pozemek veden v zastavitelné ploše BV – 13a (bytová venkovská výstavba).

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 111 je situován v sídelní části Rychnov, obce Verneřice, okres Děčín. Rychnov se nachází se asi 3,5 km na severozápad od Verneřic, kde je základní občanská vybavenost (základní a mateřská škola, lékař, obchod, pošta, atp.). Kompletní vybavenost se nachází v Děčíně nebo Ústí nad Labem, které je vzdáleno cca 15 km. V obci žije cca 1150 obyvatel, v části Rychnov pak cca 100 obyvatel. Dopravní obslužnost zajištěna autobusovými spoji. Rychnov má obecní vodovod a kanalizaci, plynovod není k dispozici.

Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými rodinnými domy umístěnými podél hlavní komunikace. Jde o samostatný, zděný, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům původní zástavby s vestavěným podkrovím pod sedlovým zastřešením, o celkové zastavěné ploše cca 120 m², dispozice 4+1. Konstrukce rodinného domu je zděná, zdivo smíšené, rovné stropy,

sedlová střecha s šablonovou živičnou krytinou. K původní části domu (stáří cca 200 roků) byla před cca 30 roky provedena přístavba, kde je vstupní část do domu a z vnější strany přístupná „letní kuchyně“ a kolny. Schody do sklepa jsou kamenné, do podkroví dřevěné, do půdního prostoru strmé. Dům byl postupně modernizován od konce minulého století. Mimo přístavby byla provedena fasáda s výměnou oken, podlahy, elektřina, instalována pec, výměník, rozvod ÚT topení, přímotopy, vyměněna střešní krytina, rekonstruována koupelna a WC, instalována sauna. Přízemí domu je vlhké.

V přízemí domu se nachází chodba s krytinou z dlažby (17,0 m²), kuchyně se sklokeramickou varnou deskou a pecí, na podlaze dlažba a parkety (18,2 m²), pokoj (13,9 m²), podlaha parketová, komora (10,7 m²), podlaha dlažba. Prostor WC (1,0 m²) a koupelny (5,25 m²) s dlažbou, v koupelně obkladem, sprchovým koutem, umývadlem. V zadní části je sauna (6,7 m²). Přístavba o ploše cca 28,5 m² má dřevěné obložení, trémový strop s dřevěným podhledem, vytápění krbem. Sklep má výměru cca 11,25 m², zastropení cihelnou klenbou.

Ve 2. NP jsou tři pokoje (cca 28 +16 + 20 m²), na podlaze prkna nebo parkety, podhledy dřevěné nebo korkové, a to včetně šikmin. Jeden pokoj je vytápěn z přízemí horkovzdušným rozvodem, další pokoje přímotopy a radiátory ÚT. Prostor WC s umývadlem je oddělen lehkou dřevěnou příčkou s obkladem korku, podlaha je dřevěná (2,7 m²). Do půdního prostoru se jde po strmých dřevěných schodech, prostor je nezateplený. Do části půdního prostoru je rovněž přístup ze zadní části domu po venkovním dřevěném schodišti.

V zadní části přístavby se nachází „letní kuchyně“. Prostor má betonovou podlahu, plochu cca 7 m². V zadní části je průchod do kolny (12 m²).

Na hranici pozemku na uliční čáře je umístěna zděná garáž se sedlovým zastřešením, taškovou krytinou, dřevěnými dvoukřídlými vraty. Zde je betonová podlaha a zavedena elektřina. Vlevo od domu je septik, dle informace o velikosti cca 8 m³. Na pozemku zahrady jsou dále umístěny zemní sklípek, udírna, studna, opěrné zdi pro vyrovnání výškových rozdílů terénu, jezírko.

Nemovitost je dlouhodobě neužívána, v přízemí domu jsou vlhké zdi, pozemek zahrady je zarostlý, neudržovaný. V severovýchodní části leží navazující pozemek trvalého travního porostu. Pozemek je svažité jihozápadním směrem, přístupný rovněž po nezpevněné cestě na severovýchodu pozemku. Pozemek byl využíván jako pastvina.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací, neboť je v současné době na realitním trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Porovnání srovnatelných nemovitostí

Porovnání pozemků

lokality	druh pozemku	Plocha m ²	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m ²	koef tvaru	koef polohy	úvaha zprac	upravená cena Kč/m ² k=0,85)	
Verneřice	stavební	781	576	0,90	1,00	1,00	441	ÚP
Verneřice	stavební	1 609	404	0,90	1,00	1,00	327	ÚP, rezervace
Verneřice	stavební	12 886	200	0,95	1,00	0,90	145	ÚP, velikost
Verneřice	stavební	1 670	370	1,00	1,00	0,90	283	studna, pův nosné kce domu
průměr		4 237	388				299	
Verneřice		4921						

Porovnání rodinných domů

lokality	Užit Pl. m ²	Pl. Poz. m ²	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m ² UP (po korekci vel poz)	koef stavu	koef vyba vení	koef polo hy	úvaha zprac.	návrh srovnatel. ceny Kč	
Verneřice	120	557	2 290 000	1 946 500	27 131	1,20	1,20	1,00	1,10	7 864 469	1*)
Merboltice	386	1117	1 990 000	1 990 000	8 112	1,20	1,20	1,00	1,10	2 351 418	2*)
Valkeřice	203	286	1 599 000	1 359 150	13 545	1,00	1,00	1,00	1,00	2 478 749	3*)
Děčín-Boletice nad Labem	280	1737	3 990 000	3 391 500	15 524	0,95	1,00	0,90	0,95	2 307 504	4*)
Verneřice -Příbram	800	2600	6 500 000	5 525 000	7 777	0,90	1,00	0,90	0,90	1 037 456	5*)
Děčín-Benešov nad Ploučnicí	94	384	4 098 000	3 688 200	53 716	0,80	1,20	0,90	0,80	6 794 510	6*)
Františkov nad Ploučnicí	170	559	2 600 000	2 340 000	21 462	1,00	1,10	0,95	1,10	4 514 788	7*)
průměr	293	1 034	3 295 286	2 891 479	21 038					3 906 985	
Stavební pozemek			Kč/m²	300							
Porovnávaná nemovitost											
Verneřice, Rychnov	183	4921									

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), poplatky za provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, $k = 0,85$; v případě rezervace $k = 0,95$ (pouze poplatky)

1*) rodinný dům v obci Verneřice, roubený, dispozice 3+1, celková podlahová plocha 240 m², užitná 120 m², dispozice: vstupní síň, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, pokoj, ložnice, vstup na půdu s možností půdní vestavby, zahrada s kůlnou a dřevníkem

2*) prostorná chalupa o velikosti 4+1, součástí domu je stodola a zahrada, dům je samostatně stojící, patrový, v původním stavu, dispozice domu je rozmístěna do dvou nadzemních podlaží, vytápění kamny na tuhá paliva, v podkroví lze vystavět další obytné pokoje, je zde vlastní zdroj vody

3*) rodinný dům s užitnou plochou 203 m², dvoupatrový s půdním prostorem, v přízemí chodba, WC, komora, obývací pokoj s jídelnou, kuchyně, koupelna s vanou, veranda, za ní kotelna, v horním patře dva pokoje, balkon, schodiště na půdu, na které je další pokoj, na pozemku je zahradní domek o velikosti 20m², cihlová udírna s grilem, garáž, prostory na uhlí a dřevo

4*) vila z roku 1936, s garáží, skleníkem, dispozice 5+1, celá podsklepená, nedávno částečná velice zdařilá modernizace - nová plastová okna, kuchyňská linka na zakázku, nové podlahy, kompletní zateplení fasády, ve sklepě plynový kotel zn. Viessmann a kotel na tuhá paliva zn. Buderus, v přízemí dva prostorné pokoje, kuchyň, koupelna, wc, hala a terasa, v prvním patře tři pokoje, šatna, hala, nedodělaná terasa a koupelna s toaletou, prostorná půda kde se dají vybudovat další pokoje, popř. byt, udržovaný pozemek o výměře 1737 m²

5*) luxusní nemovitost naproti Bobřího potoka, nedaleko Bobřích vodopádů, roubenka - národní památka na kamenné (čedičové) podezdívce, přistavena k zadnímu průčelí se zděným vejmkem, probíhají postupné rekonstrukce - střecha, podkroví, základy komplet nové, v roce 2020 probíhá rekonstrukce přízemí + původních kamen, pozemek cca 2600 m² určen dle UP k výstavbě domu venkovského charakteru, oplocen původní zídka z čedičových skal opravenou 2019, nové odvodnění pozemku (drenáž sbírá vodu do malého jezírka, vlastní vyčištěná studna, dřevěná kůlna - Přízemí + podkroví patro, plocha 26 m², zavedená elektřina, stodola - kompletní rekonstrukce, odvodnění, podlahové vytápění (elektrické), designová italská velkoformátová dlažba, kuchyňská linka na míru, dřevěné schody ze starých původních fošen, velkoformátové atypické zasouvací dveře/okna, vrata původní z 19. století, repasované, první patro celé obložené izolací a dřevem, zde koupelna, záchod a ložnice, patro na spaní, výhled do lesa, připravené kabelové připojení na kamerový systém a venkovní osvětlení, venkovní dřevěná terasa, obrovská jímka pro obě nemovitosti

6*) pozemek o výměře 384 m² s výstavbou domu na klíč, pozemek je rovinný, nestíněný, přístupný z obecní komunikaci, obecní vodovodní a kanalizační řad, v zástavbě rodinných domů, výstavba v roce 2020, moderní stavba dřevostavby, typ z prefabrikátu – panel. patrový rodinný dům o dispozici 5+KK se zastavěnou plochou 56,12 m² a podlahovou plochou 94,28 m², sedlová střecha venkovský vzhled, s velkými pokoji, cena zahrnuje pozemek, výstavbu domu na klíč

7*) rodinný dům koncipován jako dvě samostatné bytové jednotky, v přízemí byt 1+1 a 2 další místnosti k podnikání, v 2. NP byt 3+1, každý byt má vlastní koupelnu s toaletou, na půdě možnost vestavět další obytné místnosti, u domu zděné objekty, které slouží jako dílny, vytápění domu řešeno novým automatickým kotlem na pelety nebo elektrokotlem, oba kotle jsou napojeny na stejný okruh, okrasná zahrada, parkování na vlastním pozemku, včetně částečného vybavení

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, některé ceny jsou dokonce nabízeny k jednání, tudíž je reálný předpoklad snížení požadované ceny realitní kanceláří (v průměru o cca 10%). Výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou upraveny příslušným korekčním koeficientem.

Protože oceňovaná nemovitost má nadrozměrný pozemek, byla zjišťována cena pozemků v dané lokalitě. Jak bylo uvedeno výše, obec má schválen územní plán, kde jsou vyčleněny zastavitelné plochy, mezi které patří i oceňovaný pozemek p.č. 991. Zjišťovány tedy byly ceny pozemků určených k zastavění nebo stavebních. Pozemků se v obci Verneřice nabízí dostatečné množství pro porovnání. Tyto se pohybují od velikosti cca 800 m² až po cca 13 tisíc m², jednotkové ceny se pohybují od 200 do 576 Kč/m². Porovnávané pozemky jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, polohy a úvahy zpracovatele. Po úpravě nabídkových cen příslušnými koeficienty byla zjištěna průměrná cena pozemků ve výši 299 Kč/m². Průměrná velikost pozemků činí 4237 m². Posuzované pozemky mají celkovou výměru 4921 m². Pro ocenění je použita zjištěná jednotková cena pozemku 300 Kč/m².

Nabídkové ceny vybraných reprezentantů pro porovnání – rodinných domů, a to včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 3,3 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 2,9 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha rodinných domů činí 293 m² a průměrná plocha pozemku je 1034 m². Posuzovaný rodinný dům má o cca třetinu menší užitnou plochu, pozemek několikrát větší. Cena za jednotku užitné plochy tedy stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková cena pozemku). Porovnávané nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, polohy a úvahy zpracovatele. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů, a to ve výši 3 906 985 Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 43, k.ú. Rychnov u Verneřic, navržena cena

3 907 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví LV 43

Ing. Martin Čermák, 28. pluku 544/43, 100 00 Praha 10, LV: 43, podíl 1 / 1

Není navržena žádná korekce ceny nemovitosti.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že je na

majetek zapsaný na LV 43 - rodinný dům čp. 111, postavený na pozemku p.č. 119,

stavby bez čp/če postavené na pozemku p.č. 231, včetně příslušenství, pozemků p.č. 119, 231, 130/4, 136 a 991, k.ú. Rychnov u Verneřic, obec Verneřice, okres Děčín

uvaleno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení, zahájena exekuce a vydáno rozhodnutí o úpadku dle usnesení insolvenčního soudu.

Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu čp. 111, postaveném na pozemku p.č. 119, stavby bez čp/če postavené na pozemku p.č. 231, včetně příslušenství, pozemků zastavěných plocha a nádvoří p.č. 119 a 231, pozemku ostatní plochy p.č. 130/4, zahrady p.č. 136 a pozemku p.č. 991 zapsaného jako trvalý travní porost, k.ú. Rychnov u Verneřic, obec Verneřice, okres Děčín, vše zapsané na LV 43.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 43, k.ú. Rychnov u Verneřic, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

3 907 000 Kč

slovy: Třímiliónydevětsedmtisíc Kč

V Praze 30. 7. 2020

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN, k.ú. Rychnov u Verneřic, LV – 43
- snímek pozemkové mapy, oblast oceňované nemovitosti
- územní plán obce
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 905-44/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 905-44/20.