

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2468/42

o obvyklé ceně nemovitostí - pozemků parc.č. 1329/39, 139/62 a 141 s rod. domem čp. 143, vedl. stavbou a příslušenstvím v kat. území Tišice, obec Tišice, o. Mělník, kraj Středočeský.



Objednavatel znaleckého posudku:

Pan Vladimír Fanta
Souběžná 143
277 15 Tišice

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny nemovitostí.

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. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 13.12.2016, znalecký posudek vypracoval:

Počet stran: 12 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hořovicích 15.12.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 139/39, 139/62 a 141
Adresa předmětu ocenění:	Souběžná 143 277 15 Tišice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Tišice
Katastrální území:	Tišice
Počet obyvatel:	2 184

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.12.2016 za přítomnosti pana Vladimíra Fanty, Souběžná 143, 27715 Tišice.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- prohlídka porovnávaných nemovitostí

4. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Fanta Vladimír a Fantová Věra
Fanta Vladimír, Souběžná 143, 27715 Tišice
Fantová Věra, [REDACTED]

Určení obvyklé ceny pozemků parc.č. 139/39, 139/62 a 141 na LV č. 1346, rod. domu čp. 143 a vedl. stavby s příslušenstvím v kat. území Tišice, obec Tišice, o. Mělník, kraj Středočeský.

Původní rodinný dům čp. 143 byl postaven v r. cca 1930. V průběhu let užívání byla přistavěna přízemní přístavba, v letech cca 1998 - 2011 byla provedena celková vnitřní rekonstrukce domu a v r. 2013 byla vyměněna dřev. okna za plastová a zateplena fasáda polystyrenem tl. 100 mm s tím, že uzavírací stěrka fasády byla opatřena pouze nátěrem bez venkovní omítky. Rod. dům byl využíván jako objekt pro bydlení a nachází se ve středu obce Tišice na rohu ulic Mělnické a Souběžné.

Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou a využitým podkrovím. V přízemí domu jsou zádveří, obývací s kuchyní, dvě místnosti, koupelna, WC a v podkroví chodba, tři místnosti a WC. Nosné stěny domu jsou zděné převážně z cihel plných. Stropy nad přízemím jsou dřevěné trámové s rovným SDK podhledem a strop nad podkrovím je tvořen konstrukcí krovu s SDK podhledem. Střecha nad původní částí domu je sedlová s krytinou Bramac a nad přístavbou pultová rovněž s krytinou Bramac. Střední část střechy přístavby tvoří terasu přístupnou dveřmi z podkroví, není ale stavebně dokončena (fasáda, krytina terasy, zábradlí). Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové, podlahy jsou z ker. dlažeb, lamina, kobereců a koupelna a WC jsou obloženy standardními obklady.

Dům je napojen na elektro, veř. vodovod a splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Plyn je v přilehlé ulici a přípojka plynu není provedena. Objekt je vytápěn ÚV s elektrokotlem a v obývacím pokoji je krb s krbovou vložkou a výměníkem. Na pozemcích jsou zděná kolna s přístřeškem ve špatném tech. stavu, ploty, vrátka, vrata, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí a ovocné a okrasné porosty.

Dům není cca 3 roky trvale obydlen, je odpojen od přívodu vody a elektro, není možno zjistit, zda rozvody vody, elektro a ÚV jsou plně funkční, tech. stav stavebních konstrukcí a prací je dobrý a odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a použitým stav. materiálům.

Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1346 pro katastrální území Tišice, obec Tišice, o. Mělník, kraj Středočeský.

V této zprávě Vám předkládám výsledky mého šetření.

Tato zpráva o hodnocení vyjadřuje můj odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému

stavu a právním skutečností platným k 13.12.2016. Zpracovateli zprávy je známo, že zpráva má sloužit jako podklad pro další jednání.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. 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. a č. 228/2014 Sb. se majetek a služba oceňují obvyklou cenou. Tím se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Porovnání je založeno na srovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi, jejichž ceny byly anebo jsou nabízené na trhu s nemovitostmi a jsou známé.

Zpracovatel zprávy chápe obvyklou cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem.

Pozemky parc.č. 139/39, 139/62 a 141 s rod. domem čp. 143 a příslušenstvím

Předmětem určení obvyklé ceny jsou pozemky parc.č. 139/39, 139/62 a 141 o celkové výměře 365 m² s rod. domem čp. 173 (OP 623 m³), vedl. stavbou a příslušenstvím. Jakýkoliv jiný majetek, jako je vnitřní vybavení a příp. technologie nesouvisející s budovami a pozemkem nejsou předmětem ocenění.

Určení obvyklé ceny nemovitosti jako celku.

Pro určení obvyklé ceny pozemků parc.č. 139/39, 139/62 a 141 s rod. domem čp. 143 a příslušenstvím použiji porovnání s nemovitostmi, které jsou nabízeny na trhu s nemovitostmi a jsou známé (SREALITY.cz).

Pro určení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vybral a vzal v úvahu k porovnání parc.č. 162/19 a 424 s rodinným domem čp. 209 v Tišicích, pozemky parc.č. 107 a 166/12 s rodinným domem čp. 107 v Tišicích a pozemky parc.č. 18/2 a 172 s rodinným domem čp. 154 v Tišicích. Všechny porovnávané nemovitosti jsou umístěny u místních komunikací a jsou ve vzdálenosti do cca 1,5 km od oceňované nemovitosti.

Nemovitosti jsou nabízeny k prodeji a tuto skutečnost jsem zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou vlastnická práva, věcná břemena, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, velikost domů, vybavení a další.

Ceny nezastavěných stavebních pozemků v obci Tišice jsou v průměrné výši 910,- Kč/m², vzhledem k tomu, že pozemky u porovnávaných nemovitostí jsou již zastavěny stavbami, uvažují cenu pozemků ve výši 60% průměrné ceny, t.j. 546,- Kč/m².

Popis porovnávaných rod. domů:

1. Rod. dům čp. 209 v Tišicích (LV č. 1646) - přízemní nepodsklepený RD 4+1 s využitým podkrovím, v přízemí je vstupní chodba s předsíní, obývací prostor, kuchyně, ložnice, koupelna s WC, tech. místnost s WC, podkroví je zatepleno a připraveno k vybudování podkrovních místností, novostavba, dřevostavba, sedlová střecha, střešní krytina Bramac, voda, elektro, splaškové vody svedeny do žumpy, vytápění ÚV s elektrokotlem, plastová okna, stání pro auto, OP domu 482 m³, u místní komunikace, pozemky parc.č. 162/19 a 424 o celkové výměře 550 m², není dokončeno podkroví, energetická náročnost budovy třídy B - velmi úsporná, velmi dobrý tech. stav, nabídková cena 3,790.000,- Kč.
2. Rod. dům čp. 107 v Tišicích (LV č. 597) - přízemní nepodsklepený RD 4+1 s využitým podkrovím, nosné zdivo cihelné, střecha sedlová s polovalbami, v přízemí chodba, kuchyně, obýv. pokoj, místnost, koupelna, WC, v podkroví, chodba a dvě místnosti, dům po kompletní vnitřní rekonstrukci, střešní krytina Bramac, voda z vlastní studny, splašková voda do žumpy, ÚV s plynovým kotlem, u místní komunikace, plastová okna, podlahy z ker. dlažby a lamina, studna, OP domu 350 m³, pozemky parc.č. 107 a 166/12 o celkové výměře 717 m², dům není zateplen a není opravena fasáda, energetická náročnost budovy třídy G - mimořádně ne hospodárná, dobrý tech. stav, nabídková cena 2,800.000,- Kč.
3. Rod. dům čp. 154 v Tišicích (LV č. 1717) - částečně podsklepený přízemní RD 4+1 s částečně využitým podkrovím, nosné zdivo cihelné, sedlová střecha s valbou, pálená střešní krytina, v přízemí zádvěří, kuchyně, komora, obýv. pokoj, pracovna, koupelna, WC, v podkroví chodba a dva pokoje, po celkové rekonstrukci v r. 2005, voda z veř. vodovodu, splašková voda do žumpy, ÚV s elektrokotlem, kachlová kamna, dřevěná okna, podlahy z ker. dlažeb, PVC a korku, u místní komunikace, studna, OP domu 660 m³, pozemky parc.č. 18/2 a 172 o celkové výměře 802 m², energetická náročnost budovy třídy G - mimořádně ne hospodárná, dobrý tech. stav, nabídková cena 3,800.000,- Kč..

Tabulka 1 - Majetek jako celek

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
A. Identifikační údaje				
Pořadové číslo nemovitosti		1	2	3
Název nemovitosti	RD čp. 143	RD čp. 209	RD čp. 107	RD čp. 154
Obec	Tišice	Tišice	Tišice	Tišice
Okres	Mělník	Mělník	Mělník	Mělník
B. Základní údaj pro porovnání – m3 OP				
OP domu	623,00	482,00	350,00	660,00
Prodejní cena celkem	X	3 790 000,00	2 800 000,00	3 800 000,00
Výměra pozemku	365,00	550,00	717,00	802,00
Cena pozemků /m2	546,00	546,00	546,00	546,00
Cena pozemku celkem		300 300,00	391 482,00	437 892,00
Prodejní cena bez pozemku		3 489 700,00	2 408 518,00	3 362 108,00
Cena za 1 porovnávací jednotku bez pozemku		7 240,04	6 881,48	5 094,10
C. Právní údaje				
Druh transakce		nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,9	0,9	0,9
Upravená hodnota		6516,04	6193,33	4584,69
Existence věcných břemen	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6516,04	6193,33	4584,69
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6516,04	6193,33	4584,69
Technický stav objektu	dobrý	výborný	horší	dobrý
Korekce		0,90	1,05	1,00
Upravená hodnota		5864,43	6503,00	4584,69
Technické vybavení	dobré	dobré	dobré	dobré
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5864,43	6503,00	4584,69
Funkce využitelnosti budovy	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5864,43	6503,00	4584,69
Dopravní dostupnost a parkování	dobré	dobré	dobré	dobré
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5864,43	6503,00	4584,69
Atraktivita objektu	horší	lepší	lepší	lepší
Korekce		0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		5571,21	6177,85	4355,46
Nápojení na inž.sítě	voda, elektro	voda, elektro	plyn, elektro	voda, elektro
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5571,21	6177,85	4355,46
Nosné zdivo	cihelné zatepl.	dřevostavba	cihelné nezatep.	cihelné nezatep.
Korekce		1,05	1,10	1,10
Upravená hodnota		5849,77	6795,63	4791,00
Vytápění	ÚV elektro, krb	ÚV elektro	ÚV plyn	ÚV elektro, kachl. kamna

Korekce		1,05	1,00	1,05
Upravená hodnota		6142,26	6795,63	5030,55
Životní prostředí	průměrné	lepší	lepší	průměrné
Korekce		0,97	0,97	1,00
Upravená hodnota		5957,99	6591,76	5030,55
E. Ostatní parametry				
Přístupová komunikace	zpevněná	nezpevněná	nezpevněná	zpevněná
Korekce		1,02	1,02	1,00
Upravená hodnota		6077,15	6723,60	5030,55
Stáří nemovitosti	86,00	nová	obdobné	obdobné
Korekce		0,90	1,00	1,00
Upravená hodnota		5469,44	6723,60	5030,55
Vedlejší stavba	ano	ne	ne	ne
Korekce		1,01	1,01	1,01
Upravená hodnota		5524,13	6790,84	5080,86
Terasa	ne	ne	ne	ano
Korekce		1,00	1,00	0,98
Upravená hodnota		5524,13	6790,84	4979,24
Studna	ne	ne	ano	ano
Korekce		1,00	0,98	0,98
Upravená hodnota		5524,13	6655,02	4879,66
Dokončeny ploty, zpevněné plochy, úpravy zahrady, porosty	ano, horší stav	ano	ano, horší stav	ano
Korekce		0,95	1,00	0,95
Upravená hodnota		5247,93	6655,02	4635,67
Trvalé využívání domu	ne	ano	ano	ano
Korekce		0,90	0,90	0,90
		4723,13	6655,02	4635,67
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 jednotky	5338	4723	6655	4636
Porovnávací (bez. Poz.) hodnota celkem	3 325 538			
Hodnota pozemku	199 290			
Celková porovnávací hodnota	3 524 828 Kč			

Obvyklá cena pozemků
parc.č. 139/39, 139/62 a
rod. domu čp. 143

3 524 828 Kč

Obvyklá cena pozemků parc.č. 139/39, 139/62 a 141 s rod. domem čp. 143, vedl. stavbou a příslušenstvím v kat. území Tišice, obec Tišice, o. Mělník, kraj Středočeský

činí 3,525.000,- Kč

slovy: třimilionpětsetdvacetpěttisíc Kč

V Hořovicích 15.12.2016

Ing. Alois Macek



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.8.1987 č.j. Spr. 767/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2468/42 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Pozemky parc.č. 139/39, 139/62 a 141 s RD čp. 143	1
Dtto	1
Dtto	1
Porovnávané nemovitosti	1



Zadní pohled na čp. 143



Kolna s přístřeškem



Obývací s krbem



Kuchyňský kout



Koupelna



Podkrovní místnost



RD čp. 209 Tišice



RD čp. 107 Tišice



RD čp. 154 Tišice

