

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2273-49/20

NEMOVITÁ VĚC: Parc.č. 53, součástí je rodinný dům č.p. 179

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Městec Králové, k.ú. Městec Králové
Adresa: Klicperova 179, 289 03 Městec Králové

VLASTNÍK: Pavel Erben

Adresa: Klicperova 179, 289 03 Městec Králové

OBJEDNATEL: JK Insolv, v.o.s., IČO 044 85 645,
insolvenční správce dlužníka - Pavel Erben,

Adresa: Dobrovského 1310/64, 612 00 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

DIČ: CZ7003295244

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSPH 65 INS 3916/2018 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 24.8.2020

Datum místního šetření: 24.8.2020

Za přítomnosti: vlastníka pana Pavla Erbena

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 26.8.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Pavla Erbeny zapsané na LV č. 553 v k.ú. Městec Králové, obec Městec Králové, okres Nymburk. Jedná se o pozemek parc.č. 53, jehož součástí je rodinný dům č.p. 179, včetně všech součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, k datu provedení prohlídky nemovité věci, tj. k 24.8.2020.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Městec Králové bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci

jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitých věcí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 553, k.ú. Městec Králové ze dne 23.7.2020.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Městec Králové.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a podklady poskytnuté spoluvlastníkem, panem Pavlem Erbenem na místním šetření dne 24.8.2020.
- i) Informace a sdělení získána z internetových serverů (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a

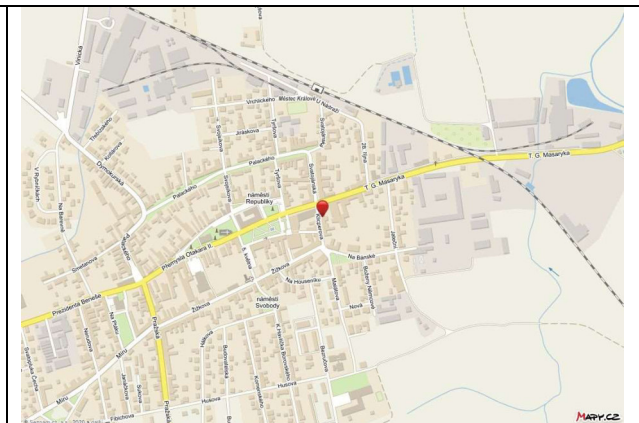
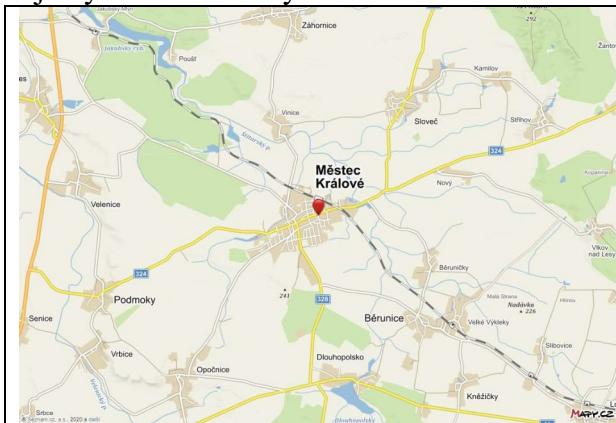
databáze spolupracujících znaleců.

- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Územní plán obce Městec Králové (<https://www.gobec.cz/mestec-kralove/#15/1702918.93/6482233.55>).
- l) Informace ze systému pojišťovny Kooperativa o záplavovém území (<https://knz.koop.cz/>).
- m) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz>)

Místopis

Město Městec Králové se nachází v okrese Nymburk ve Středočeském kraji, asi 16 km severovýchodně od města Poděbrady. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost. Součástí města jsou i vesnice Nový a Vinice. Dopravně je město obsluhováno autobusovou a vlakovou dopravou. Městem prochází silnice II. tř. 324.

Oceňovaná nemovitá věc je situovaná v širším centru města, při ulici Klicperova, ve vzdálenosti cca 200 m východním směrem od MÚ Městec Králové. Okolní zástavbu tvoří řadové rodinné domy a objekty občanského vybavení.



Přístup je zajištěn přímo z veřejné komunikace ul. Klicperova. Parkování je možné v omezené kapacitě na veřejné komunikaci před domem.

Přístup přes pozemky:

1475

ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Město Městec Králové

Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa leží rodinný dům v rizikové zóně č.2 - nízké riziko povodně, zóna tzv. stoleté vody.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci včetně všech součástí a příslušenství.

Pozemek:

- **parc.č. 53**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m², součástí je stavba rodinného domu č.p. 179. Stavba rodinného domu je postavena v západní části pozemku směrem k přístupové komunikaci. V jihovýchodním rohu pozemku je postavena vedlejší stavba skladu (nezakreslená v katastrální mapě). Nezastavěná část je využívána jako oplocený dvůr. Součástí pozemku jsou trvalé porosty malého rozsahu.

Pozemek lze napojit na veškeré hlavní řady inženýrských sítí, které procházejí v přístupové

komunikaci před pozemkem.

Stavba:

- rodinný dům č.p. 179 (součást pozemku parc.č. 53)

Vnitřní řadová stavba, která je z malé části podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar domu je přibližně do písmene L, orientace vstupního průčelí domu je na Z. Dům je napojen na pitnou vodu z vlastní studny a el. energii. Kanalizace je svedena do jímky s přepadem do veřejného řadu. Plynová přípojka je pouze zakončena ve skříní na fasádě.

Dispoziční řešení:

1.PP - sklep přístupný poklopem po schodech ze dvora

1.NP - průjezd (možnost parkování os. automobilu), vstupní chodba procházející domem, kuchyně, obývací pokoj s okny do ulice, chodba, koupelna, WC, komora, dva pokoje ve dvorním křídle.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha		
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	10,35 m ²	0,50	5,18 m ²	
				5,18 m ²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
průjezd	21,80 m ²	0,50	10,90 m ²	
chodba	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²	
kuchyně	11,90 m ²	1,00	11,90 m ²	
obývací pokoj	19,65 m ²	1,00	19,65 m ²	
chodba	3,80 m ²	1,00	3,80 m ²	
koupelna	4,65 m ²	1,00	4,65 m ²	
WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²	
komora	1,40 m ²	1,00	1,40 m ²	
pokoj	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²	
ložnice	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	
				86,50 m ²
				91,68 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP		2,00 m
1.NP	127,00	2,60 m
		127,00 m²

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou kamenné bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (kámen Opuka + pálená cihla) o tl. 45-65 cm. Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová na uliční straně a pultová nad dvorní částí, krov dřevěný, krytina z betonové tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda je břizolitová. Podlahy jsou kryté PVC, koberci a keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře vchodové jsou dřevěné prosklené, interiérové plné nebo

prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je lokální akumulací kamny. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV pomocí el. bojleru 150l. Kanalizace je dle sdělení svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC. Kuchyň je vybavena sporákem a menší linkou (vybavení kuchyně není součástí obvyklé ceny). Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle informací byl rodinný dům postavený kolem roku 1910. V roce 1976 byla provedena přestavba původního domu do současného stavu (vzniklo obytné dvorní křídlo z původně vedlejších staveb). Během dalších let byla prováděna běžná údržba. V roce 2008 byla provedena výměna střešních latí a střešní krytiny, v roce 2016 byla provedena rekonstrukce koupelny a WC. Vybavení vesměs původní z 80. let minulého století. Jsou patrné známky lokálního vztlínání zemní vlhkosti u obvodových zdí. Vztlínající vlhkost ve sklepě. Celkový stavebně technický stav je průměrný. Opotřebením je stanoveno odborným odhadem na 55%.

Příslušenství a součásti:

- vedlejší stavba zděného skladu na parc.č. 53: nepodsklepená, přízemní stavba s pultovou střechou, která je přistavěna k V straně domu (stavebně technický stav je průměrný),

- venkovní úpravy standardního rozsahu (studna, zpevněné plochy, oplocení, přípojka vody ze studny, kanalizace do řadu, přípojka el.NN),

Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Veškeré příslušenství a součásti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář:

Na LV č. 553 k.ú. Městec Králové ze dne 23.7.2020 jsou uvedeny následující omezení vlastnického práva, poznámky a jiné zápisy:

- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Erben Pavel

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze

zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Rodinný dům s pozemkem

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	91,68 m ²
Zastavěná plocha:	127,00 m ²
Plocha pozemku:	245,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících znalců, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okresu Nymburk tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Ul. Smetanova, Městec Králové, Nymburk,

Popis:	Prodej udržovaného rodinného domu 2+1 o podlahové ploše 70 m ² na vlastním oploceném pozemku o výměře 479 m ² v Městci Králové, okr. Nymburk. Původní cihlová stavba byla postupně rekonstruována – střecha, fasáda, topení, rozvody vody a elektřiky, dřevěná okna. Tato nemovitost je vhodná jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci. Dispozice: vchází se na verandu s posezením, kde je i umístěn plynový kotel, odtud vede vchod do velké kuchyně s jídelním stolem, z kuchyně vedou dva vstupy – do neprůchozí ložnice a do chodbičky propojené s obývacím pokojem, z této chodbičky se vchází do koupelny s vanou a WC. K domu jsou napojené doplňkové stavby – bývalá prádelna, ze které vedou schůdky na prostornou půdu (s možností půdní vestavby), za prádelnou je venkovní posezení s krbem, následuje zděná kůlna/dílna na nářadí. Na zahradě, která je osázena okrasnými a ovocnými stromy, se pak nachází ještě malý skleníček. Přípojky: el. 230/380V, zdrojem vody je studna s funkční pumpou (ve vzdálenosti 3 m od domu v travnatém pruhu se nachází veřejný vodovod, je tedy možné požádat o zhotovení přípojky), ohřev vody el. bojlerem, veřejná kanalizace, topení ústřední plynové. Jedná se o velmi klidnou a bezpečnou lokalitu ve slepé ulici končící u parku. Městec Králové má veškerou občanskou vybavenost a výborné dopravní spojení (nájezd na D11 Praha – Hradec Králové vzdálen 12km, Poděbrady – 17km, Kolín – 25km). Zastávka MHD je vzdálena pouhých 300 m, v blízkosti se pak nalézá nemocnice, restaurace, dětské hřiště, tenisové kurty nebo např. Penny Market.				
Pozemek:	479,00 m ²				
Užitná plocha:	70,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2019	1,00				
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší užitná plocha	0,90				
K3 Poloha - stejná obec	1,00				
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00				
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90				
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
2 500 000	70,00	35 714	0,73	26 071	



Zdroj: www.valuo.cz +
Kupní smlouva V-
9381/2019

Název:	2.
Lokalita:	ul. Svatojánská, Městec Králové
Popis:	Prodej rodinného domu 4+1 s menším betonovým dvorkem. V domě proběhla v r. 2001 menší rekonstrukce zahrnující výměnu jističů a opravu střechy. Do domu se vchází přes průjezd, který je možné využít buď k zaparkování auta nebo o tento prostor zvětšit obytnou plochu. Směrem do ulice jsou umístěny 2 pokoje a další 2 pokoje mají okna do dvora. Z chodby je vchod do koupelny a spíže. Ze dvora je vstup do chodby, na kterou navazuje další místnost a jsou zde schody na půdu, která umožňuje další případnou vestavbu a vede nad celým domem. Menší dvorek je rovinatý, ideální pro umístění venkovního posezení. Městec Králové poskytuje veškerou občanskou vybavenost a i skvělou dostupnost do větších měst - Hradec Králové, Poděbrady, Kolín, Nymburk. Výborná je i dostupnost na Prahu
Pozemek:	282,00 m ²
Užitná plocha:	100,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00



Zdroj: Informace o ceně z
KN

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 500 000	100,00	15 000	1,20	18 000

Název: 3.

Lokalita: ul. Kollárova, Městec Králové, okr. Nymburk

Popis: Prodej rodinného domu 4+1 na pozemku o celkové výměře 430 m². Dům lze užívat jako dvougenerační. V přízemí se nachází dva pokoje, kuchyň, vstupní chodba (ze které se vchází na zahradu), chodba, koupelna s toaletou a kotelna s vodárnou. Stáří přízemí je cca 100 let. V patře se nachází chodba (ze které je výlez do půdních prostor), dva pokoje, malá koupelna se sprchou, toaleta, menší půdní prostor, kde lze vybudovat další pokoj. Patro bylo přistavěno v roce 1973-1974. Vytápění je plynovým kombinovaným kotlem. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci a plyn. Na pozemku je vlastní kopaná studna, ale je zde i možnost se připojit na vodovodní řad. Součástí nemovitosti je zděná dílna.

Pozemek: 430,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2019	1,00
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,30
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00



Zdroj: Informace o ceně z
KN

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 500 000	140,00	10 714	1,40	15 000

Název: 4.

Lokalita: Hradčany, okr. Nymburk

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje Prodej rodinného domu, či rekreační chalupy o dispozici 2+1 o užitné ploše 70 m², s možností propojení další místnosti o výměře 15 m² a navýšit tak dispozici domu na 3+1. Objekt stojí na vlastním pozemku o výměře 441 m², v obci Hradčany, vzdálené 10 km od centra Poděbrad a pouhých 5 km na nájezd na 50tý km dálnice D11. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, nová koupelna a kuchyňská linka, včetně elektroinstalace, odpadního a vodovodního potrubí, nové podlahy, plastová okna v ložnici. Vytápění objektu zajišťují převážně krbová kamna s vyvložkovaným komínem a elektrickými přímotopy. Možnost rozšíření podkroví pro účely bydlení. Voda obecní. Kanalizace je napojena na septik, ze kterého je přepad do obecní kanalizace. V obci je soukromý obchod s potravinami, autobusová zastávka Kolín – Poděbrady – Městec Králové. V okolí naleznete lesy, louky,

cyklostezky, 2 km Žehuňský rybník . Financování této nemovitosti Vám rádi vyřídíme. V případě prohlídky, či dalších dotazů mě neváhejte kontaktovat. Ev. číslo: 21034.

Pozemek: 441,00 m²

Užitná plocha: 104,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší/malá obec	1,15
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	104,20	21 113	0,93	19 635

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	15 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 677 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 071 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány v poměrně širokém rozmezí 15.000,- Kč/m² až 26.071,- Kč/m² užitné plochy. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 19.677,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 677 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,68 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 803 987 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

1 803 987 Kč

Silné stránky

- poloha v širším centru, možnost napojení na veškeré IS, možnost parkování v průjezdu, prováděna částečná rekonstrukce.

Slabé stránky

- malé pozemkové zázemí, nepraktická dispozice (průchozí pokoje), lokálně nefunkční izolace proti zemní vlhkosti.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 53, jehož součástí je rodinný dům č.p. 179, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Městec Králové, obec Městec Králové, okres Nymburk, k datu ocenění 24.8.2020, po zaokrouhlení na:

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 26.8.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2273-49/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 553	4
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace ze dne 24.8.2020	2

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace ze dne 24.8.2020



pohled ze dvora - uliční část



pohled ze dvora - dvorní část



vedlejší stavba



průjezd



vstupní chodba



kuchyně



obývací pokoj



koupelna



WC



pokoj



ložnice



vodárna v 1.PP