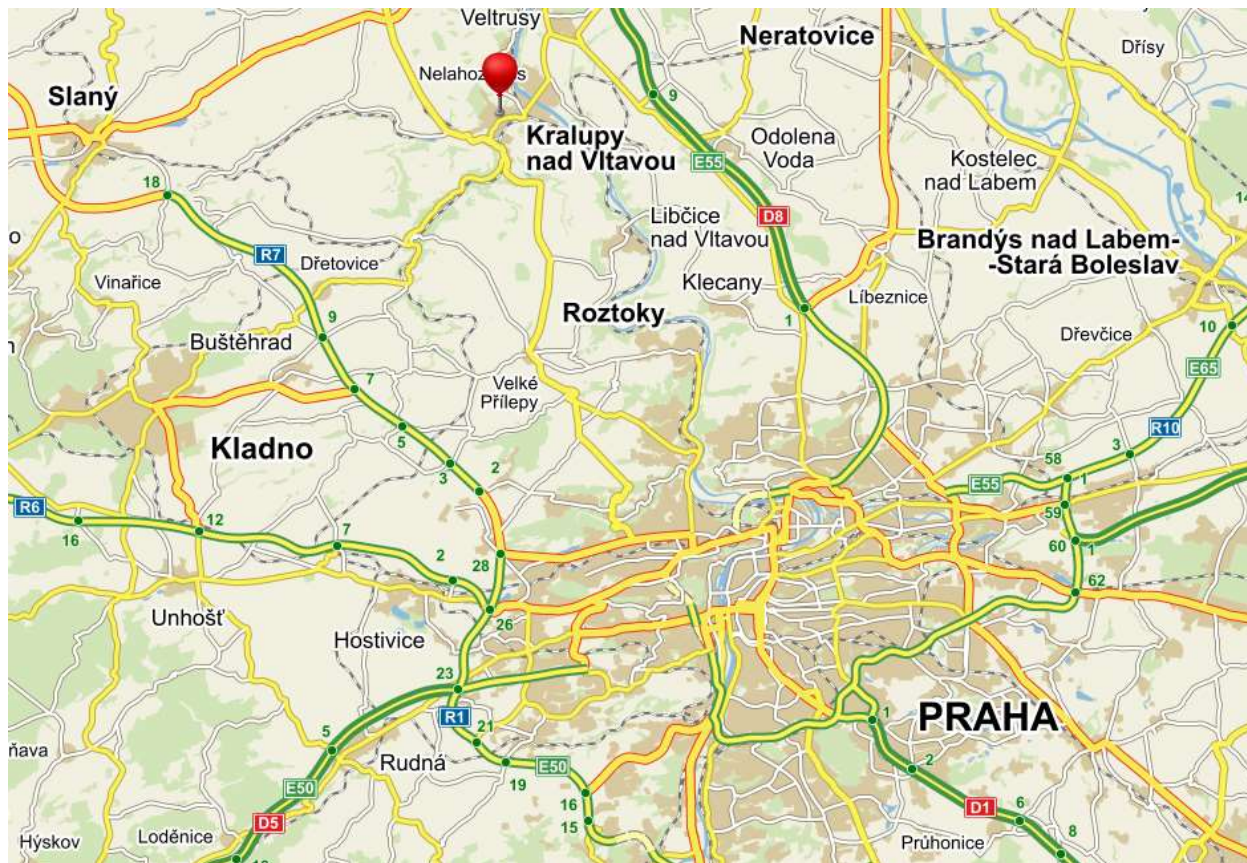


Znalecký posudek č. 5989 - 219/2015 b)

o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku **parcelní číslo 108/4** v katastrálním území Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou, okrese Mělník



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953
Křenová 299/26
602 00 Brno

Objednávka ze dne 22. 12. 2015

Účel posudku:

ocenění nemovité věci jako podklad pro dražbu

Podle stavu ke dni 30. 12. 2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravni 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 31. prosince 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejích součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek parcelní číslo 108/4 – zahrada v katastrálním území Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou, okrese Mělník.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Kraj</i>	: Středočeský
<i>Okres</i>	: Mělník
<i>Obec</i>	: Kralupy nad Vltavou
<i>Katastrální území</i>	: Mikovice u Kralup nad Vltavou

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 30. prosince 2015 znalcem za účasti Ing. Roberta Krause.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, LV č. 3943 ze dne 25. 1. 2012
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 30. prosince 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu,

který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována, v místě není dostatečný počet nájmu srovnatelných nemovitostí.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být nemovitosti prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3943 jsou

***manželé Marie, nar. dne 15.2.1961 a Ing. Robert, nar. dne 17.3.1961 Krausova
oba bytem 278 01 Kralupy nad Vltavou, Jana Palacha 254/70***

vlastníky (SJM) nemovité věci – pozemku parcelní číslo 108/4 – zahrada o výměře 82,0 m² v katastrálním území Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou, okrese Mělník.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně, ač hladina spodní vody je vysoká. Dle orientační mapy radonového rizika pro oblast Mikovice u Kralup nad Vltavou je pozemek zařazen do kategorie II. – střední radonový index.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém nejsou evidovány žádná věcná břemena. Převod nemovité věci není vázán odvodem DPH.

10. Základní popis:

Město Kralupy nad Vltavou se nachází na území okresu Mělník a náleží pod Středočeský kraj. Kralupy nad Vltavou je také obcí s rozšířenou působností. Obec Kralupy nad Vltavou se rozkládá asi devatenáct kilometrů jihozápadně od Mělníka. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno 17802 obyvatel. Protéká zde Vltava. Do území města Kralupy nad Vltavou náleží pět katastrálních území, vyjma sídelního ještě katastr Lobeček, Mikovice, Minice, a Zeměchy.

V obci najdeme síť obchodů včetně supermarketů a širokou škálu služeb, mateřské školky, základní školy včetně umělecké, střední školy. Komplexní zdravotní služby jsou soustředěné na poliklinice ale i na specializovaných pracovištích jinde ve městě. V zásadě zde sídlí všechny základní státní instituce včetně finančního úřadu. Obyvatelé města mohou využít četná sportoviště včetně plaveckého bazénu, najdeme zde kulturní stánky včetně divadla či muzea. Samozřejmostí je knihovna či pošta, policejní stanice, banky.

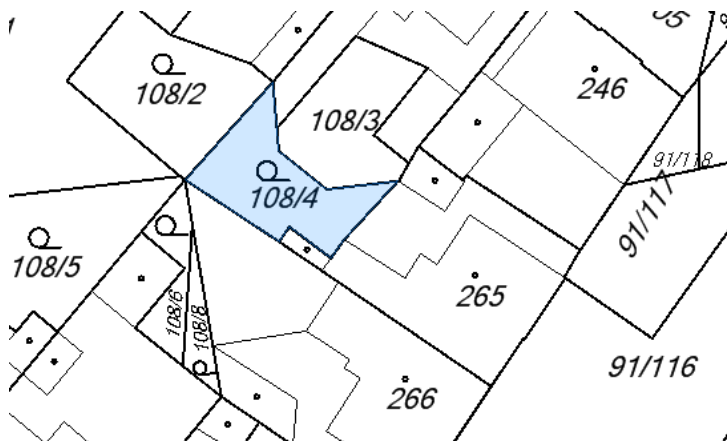
Místní obyvatelé mohou své stavby napojit na plyn, elektřinu, kanalizaci i veřejný vodovod.

Posuzovaný pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s RD jiného vlastníka, není k němu přístup z majetku státu či obce a to ani evidenčně ani fakticky. Na pozemku byl zjištěn zapuštěný bazén s technologií, celek je krytý lexanovým pojízdným nadstřešením.

Účel využití

Plocha je užívaná jako zahrada u RD, z části je zastavěná jeho přístavbou tohoto domu, na části je krytý bazén.

Kopie katastrální mapy



!Pozemek parcelní číslo 108/4 – zahrada je užívaný s domem na parcele st. 265, katastrální území Mikovice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou.

Obsah ocenění

- a) pozemek parcelní číslo 108/4, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou
- b) bazén s příslušenstvím na pozemku parcelní číslo 108/4, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou

11. Popis pozemku:

a) pozemek parcelní číslo 108/4, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou
Pozemek, jež je předmětem ocenění, je rovinnou zahrádkou ve vnitrobloku užívanou spolu s RD čp. 254 a pozemkem st. 265 v jednotném funkčním celku. Část dvorního traktu této stavby stojí na oceňované ploše, současně je v místě postaven krytý bazén. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, plocha je rovinná.

b) bazén na pozemku p.č. st. 265 včetně příslušenství, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou

Předmětem ocenění je zapuštěný bazén na pozemku parcelní číslo 108/4 v obci Kralupy nad Vltavou, katastr Mikovice u Kralup nad Vltavou v okrese Mělník. Obetonovaná plastová nádoba je přístupná po žebříku, technologie je umístěná v šachtě s provizorním poklopem v severní části parcely, energie a voda jsou připojeny z domu čp. 254. Nad bazénem je pořízená třídlná pojízdná konstrukce, která chrání vodu před znečištěním případně udržuje její teplotu. Stavba z roku 1997.

Stav stavby v souladu se stářím. Poslední sezónu bazén nebyl užíván, štítová stěna lexanového krytu je uvolněná.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) pozemek parcelní číslo 108/4 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obci Kralupy nad Vltavou

Výpočet ceny stavebního pozemku - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 108/4				
Obec			Kralupy nad Vltavou	
Katastrální území			Míkovice u Kralup nad Vl.	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		17 802
Kraj		Středočeský		
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 590,00
Plocha pozemků		P m2		82
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	I.	nad 5000	0,95
O2	Význam obce	III.	nad 5000 obyvatel	0,85
O3	Poloha obce	III.	20 km od Prahy	1,02
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	I.	kompletní	1,00
O6	Občanská vybavenost	I.	komplexní	1,00
	Základní cena pozemku		ZC	1309,60
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	není volně prodejné	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	část zastavěno cizí stavbou	-0,03
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	přístup po pozemku cizím	-0,10
6	Povodňové riziko	III.	stoletá voda	0,95
It				0,77
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Geometrický tvar	I.	malá plocha, stísněný prostor	-0,03
2	Svažitost	IV.	rovina	0,00
3	Základové podmínky	I.	vysoká hladina spodní vody	-0,05
4	Chráněné území	I.	mimo pásma	0,00
5	Omezení užívání	I.	bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	I.	bez vlivu	0,00
Io				0,92
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,04
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,02
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	příjezd i parkování	0,01
7	Hromadná doprava	III.	MHD, dobrá dostupnost centra	0,01
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
Ip				1,08
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				82 105,81

b) bazén na pozemku p.č. 108/4, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou

$$CB = 15,6 * 1,5 * 2500,00 * 2,269 * 0,77 * 1,08 * 0,5 = 66.230,20 \text{ Kč}$$

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a) pozemek p.č. 108/4	Mikovice u Kralup na Vltavou	Kralupy nad Vl.	Kč	82 105,80
b) bazén s nadstřešením	Mikovice u Kralup na Vltavou	Kralupy nad Vl.	Kč	66 230,20
Cena podílu nemovitých věcech				148 336,00

Administrativní cena nemovité věci ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 148 340,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je zahrada užívaná s RD ve vlastnictví jiného vlastníka, na pozemku je postaven zapuštěný bazén s lexanovým krytím. Technologie – přívod vody i elektřiny – jsou vedeny právě z domu čp. 254.

V posuzovaném případě nelze určit cenu porovnáním, neboť se jedná o situaci ojedinělou. Pozemek s příslušenstvím není volně prodejný, zájemce zde může být jen jeden a to vlastník stavby, která částečně stojí na posuzované ploše a současně z ní je zajišťován chod bazénu.

Jednak je třeba zdůraznit, že u domu čp. 254 je nezastavěná plocha parcely st. 265 velmi malá a tak dalších metry jsou žádoucí, jednak bazén, ač nebyl v poslední sezóně užíván má i krytí a své zázemí v domě. Surčitými investicemi do revize technologie je ovšem nutno počítat, vzhledem k provizornímu krytí technologické jámy znalec nebyl schopen nahlédnout, zda technologie v šachtě je.

I tak s ohledem na poměry v místě a návaznost plochy na RD čp. 254 určuji dosažitelnou cenu za zahradu s bazénem ve výši

Cena nemovité věci určená analýzou situace 200 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovité věci 148 340,00 Kč
Cena nemovité věci určená analýzou situace..... 200 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci, tj. pozemku **parcelní číslo 108/4** – zahrada s příslušenstvím zapsané na **LV č. 3943** vedeném pro katastrální území Mikovice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

200 000,00 Kč

Slovy: dvě stě tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 31. prosince 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5989 – 219/2015 b) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 207/15.

Mapové přílohy posudku:



rodinný dům č.p. 254 na pozemku p.č. st. 265, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, bazén, na který směřuje šipka je se stavbou užívaný a leží an posuzované parcele číslo 108/4.

Fotodokumentace:



krytý bazén na posuzovaném pozemku



- 8 -