

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2059 - 129/2018

O obvyklé ceně pozemku p.č. st. 306, který je zastavěn rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka a pozemků p.č. 254/35 a p.č. 254/36 s vedlejšími stavbami garáže a přístřešku, které nejsou evidovány na LV. Pozemky jsou evidovány na LV č. 337, v k.ú. Bubovice, obec Bubovice, okres Beroun.

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Martin Šíp
č.j.: KSPH 60 INS 16282/2018
Podbabská 1014/20
160 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

O obvyklé ceně pozemku p.č. st. 306, který je zastavěn rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka a pozemků p.č. 254/35 a p.č. 254/36 s vedlejšími stavbami garáže a přístřešku, které nejsou evidovány na LV, za účelem ocenění majetku úpadce. Pozemky jsou evidovány na LV č. 337, v k.ú. Bubovice, obec Bubovice, okres Beroun.

Podle stavu ke dni 31.12.2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy
Tel.: 602 205 369

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 17 stran textu a 3 listy příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 31.12.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. st. 306, 254/35 a 254/36
Adresa předmětu ocenění: K Letišti 131
267 18 Bubovice
LV: 337
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Bubovice
Katastrální území: Bubovice
Počet obyvatel: 517
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 101,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{746,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.12.2018 za přítomnosti pana Miloslava Mudrocha a znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 337, k.ú. Bubovice, obec Bubovice, okr. Beroun, ze dne 20.11.2018
- Informativní výpis z KN stažený z internetu, LV č. 111, k.ú. Bubovice, obec Bubovice, okr. Beroun, ze dne 16.12.2018
- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, k.ú. Bubovice, obec Bubovice, okr. Beroun, ze dne 16.12.2018
- Znalecký posudek o ceně obvyklé číslo ZP - 17107, ze dne 07.11.2018, vypracován společností Znalecká společnost s.r.o.
- Územní plán obce Bubovice
- Informace a skutečnosti zjištěné při místním terénním šetření
- Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky jsou evidovány na LV č. 337, kat. území Bubovice, obec Bubovice, okres Beroun, ve vlastnictví Mudrochové Miloslavy, [REDACTED] bytem K Letišti 131, 267 18 Bubovice.

Garáž a přístřešek, které jsou vystavěny na pozemku p.č. 254/35, resp. 254/36 nejsou evidovány v KN a není jasné, zda jsou ve vlastnictví majitele pozemku, či rodinného domu.

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou navzájem sousedící pozemky o celkové plošné výměře 544 m², které se nacházejí ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka, včetně vedlejších staveb – garáže a přístřešku, vystavěných na pozemcích p.č. 254/35 a p.č. 254/36. Ve skutečnosti jsou k jihozápadní hranici funkčního celku přičleněny i severovýchodní části pozemků 254/12 a 254/7 o celkové plošné výměře cca 100 m², které jsou jiného vlastníka, než oceňovaných pozemků i rodinného domu č.p. 131. Rodinný dům č.p. 131 není předmětem tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou navzájem sousedící pozemky o celkové plošné výměře 544 m², které se nacházejí ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka. Pozemek p.č. st. 306 je zastavěn rodinným domem č.p. 131, který není předmětem ocenění. Na pozemku p.č. 254/35 je vybudována garáž, která není zkolaudována ani evidována v KN a v severovýchodním rohu pozemku se nachází část přístřešku, jehož zbylá část je vybudována na jihovýchodní části pozemku p.č. 254/36. Pozemky se nacházejí v severovýchodní okrajové části obce Bubovice, při ulici K Letišti č.p. 131. Bubovice leží 8 km východně od Berouna, 3,5 km jižně od obce Loděnice a cca 15 km jihozápadně od jihozápadního okraje hlavního města Prahy. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, na pozemek není přiveden plyn.

7. Obsah znaleckého posudku

I. Zjištěná cena - vyhláška 457/2017 Sb.

1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 306
2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/35
 - 2.1. Garáž
 - 2.2. Přístřešek
3. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/36

II. Porovnávací metoda

4. Pozemek Beroun – Jarov, ul. Hluboká
5. Pozemek Loděnice, okr. Beroun
6. Pozemek Nučice, okr. Praha – západ
7. Pozemek Karlštejn, okr. Beroun

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Zjištěná cena - vyhláška 457/2017 Sb.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 306

Mírně svažité pozemek k jihozápadu obdélníkového půdorysného tvaru, p.č. st. 306 o plošné

výměře 104 m², je na LV evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Jedná o pozemek, který je zastavěn rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, rodinný dům je napojen jen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrický proud.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD –	II	-0,01

špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,040 = 1,061$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	746,-	1,061		791,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 306	104	791,51	82 317,04
Stavební pozemek - celkem			104		82 317,04

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 306 - zjištěná cena = 82 317,04 Kč

2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/35

Mírně svažité pozemek k jihozápadu nepravidelného čtyřúhelníkového půdorysného tvaru, p.č. 254/35 o plošné výměře 168 m², je na LV evidován jako zahrada. Jedná o pozemek, který tvoří

funkční celek s rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka a současně je zastavěn doposud nezkolaudovanou garáží, která není evidována v KN a jihozápadní částí přístřešku. Pozemek oceňují dle § 4, odst. 1. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, sousední rodinný dům je napojen jen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrický proud.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VII	-0,03
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD -	II	-0,01

špatná dostupnost centra obce

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,020 * 1,000 * 1,010 = 1,030$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	746,-	1,030		768,38	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	254/35	168	768,38	129 087,84
Stavební pozemek - celkem			168		129 087,84

2.1. Garáž

Volně stojící garáž z tvárnic Yttong byla vystavěna okolo roku 2016 ve středu pozemku p.č. 254/35 a doposud není dokončena, zkolaudována, resp. evidována do KN. Jedná se o stavbu obdélníkového půdorysného tvaru s pultovou střechou, která je pokryta bonnským šindelem s částečnou absencí klempířských konstrukcí (realizováno je pouze oplechování střechy) z

pozinkovaného plechu. Garáž o půdorysných rozměrech 6,4 * 5,3 m, je přístupná plastovými shrnovacími vraty, která jsou orientována na severovýchod, či vstupními dveřmi. Okenní otvory jsou vyplněny plastovými okny s dvojskly, vnitřní stěny i strop s rovným podhledem jsou omítnuty hladkou VC omítkou, fasáda je upravena pouze vrstvou lepidla, bez povrchové fasádní úpravy. Elektrický proud světelný i motorový je zaveden. Technický stav nemovitosti se jeví jako dobrý, objekt není zcela dokončen. Při terénním šetření mi nebyl umožněn vstup dovnitř.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Podkroví:	1.nadz. podlaží
Krov:	nemá podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	neumožňující zřízení podkroví
Nemovitá věc je součástí pozemku	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,30*6,40	=	33,92

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	33,92 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,30*6,40)*(3,125)	=	106,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	106,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		106,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. do 30 cm	S	100
3. Stropy	spalné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	bonnský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	oplechování z pozinkovaného plechu	S	50

6. Klempířské konstrukce	chybí žlaby a svody	C	50
7. Úpravy povrchů	hladké VC	S	50
7. Úpravy povrchů	fasádní chybí	C	50
8. Dveře	na bázi dřevní hmoty	S	100
9. Okna	plastová zdvojená	N	100
10. Vrata	plastová shrnovací	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	50	1,00	1,45
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	50	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	50	1,00	2,40
7. Úpravy povrchů	C	4,80	50	0,00	0,00
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					96,91
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9691

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,20	2 150	1,33	0,0825
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	30,10	2 100	2,00	0,6020
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	26,20	2 100	2,00	0,5240
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	2 40	5,00	0,2850
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	2 40	5,00	0,1450
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,80	2 40	5,00	0,2400
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,70	2 50	4,00	0,1080
9. Okna	N	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	2 50	4,00	0,0560
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	6,80	2 40	5,00	0,3400
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,20	2 50	4,00	0,2880
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,00	2 50	4,00	0,2400
Opotřebení:									2,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9691

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: $106,00 \text{ m}^3 * 2\,283,39 \text{ Kč/m}^3$

Koeficient opotřebení: (1- 2,9 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,8000
*	2,1420
=	2 283,39
=	242 039,34 Kč
*	0,971
=	235 020,20 Kč
*	1,030
=	242 070,81 Kč
=	242 070,81 Kč

Garáž - zjištěná cena

2.2. Přístřešek

Volně stojící otevřený dřevěný přístřešek byl vystavěn okolo roku 2016 v severovýchodním rohu pozemku p.č. 254/35 a na jihovýchodní části pozemku p.č. 254/36. Jedná se o stavbu obdélníkového půdorysného tvaru s pultovou střechou, která je pokryta deskami z trapézového pozinkovaného plechu s absencí klempířských konstrukcí, obvodového pláště, oken i dveří. Podlaha je tvořena stávajícím terénem. Technický stav nemovitosti se jeví jako dobrý, úměrný svému stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	6,00*7,00	= 42,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	42,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(6,00*7,00)*(3,08)	= 129,36 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	129,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		129,36 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	běžné	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	13,08	2	40	5,00	0,6540
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	58,56	2	40	5,00	2,9280
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,44	2	40	5,00	0,6720
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	14,92	2	40	5,00	0,7460
Opotřebení:										5,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8950

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 0,8000
 * 2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 129,36 m³ * 1 150,25 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= 1 150,25
 = 148 796,34 Kč
 * 0,950
 = 141 356,52 Kč
 * 1,030
 = 145 597,22 Kč
 = 145 597,22 Kč

Přístřešek - zjištěná cena

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/35 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

129 087,84 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

2.2. Garáž

242 070,81 Kč

2.3. Přístřešek

145 597,22 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 387 668,03 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/35 - zjištěná cena

= 516 755,87 Kč

3. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/36

Mírně svažité pozemek k jihozápadu nepravidelného půdorysného tvaru, p.č. 254/36 o plošné výměře 272 m², je na LV evidován jako zahrada. Jedná o pozemek, který tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 131 jiného vlastníka a současně je částečně zastavěn přístřeškem. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, sousední rodinný dům je napojen jen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrický proud.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a	II	1,00

ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,050 = 1,071$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	746,-	1,071		798,97	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	254/36	272	798,97	217 319,84
Stavební pozemek - celkem			272		217 319,84

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/36 - zjištěná cena = **217 319,84 Kč**

rekapitulace :

1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 306	82 317,- Kč
2. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/35	516 755,90 Kč
2.1. Oceňované pozemky	129 087,84 Kč
2.2. Garáž	242 070,80 Kč
2.3. Přístřešek	145 597,20 Kč
	= 516 755,90 Kč
3. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. 254/36	217 319,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

816 390,- Kč

II. Porovnávací metoda

V rámci porovnávací metody byl dohledán dostatečný počet nezasítňovaných pozemků k zástavbě rodinnými domy v okolí do 12 km od Bubovic z důvodu, že přímo v Bubovicích žádné pozemky k zástavbě v nabídkách realitních kanceláří nalezeny nebyly. Pozemky se, kromě lokality, dále liší svojí rozlohou, či možností napojením na IS. Z výše uvedeného důvodu jsou srovnávané pozemky upraveny několika koeficienty tak, aby se v maximu kritérií shodovaly s pozemky oceňovanými.

4.) Pozemek Beroun - Jarov, ul. Hluboká

Prodej stavebního pozemku určeného pro bydlení k výstavbě rodinného domu o rozloze 1 330 m² v Berouně – Jarově, ul. Hluboká. Jedná se o nezasítňovaný pozemek s elektřinou na hranici sousedního pozemku, který se nachází na konci obce s výhledem na Beroun. Voda lze řešit pouze vlastní studnou a odpad jímkou. Na pozemku lze vybudovat rodinný dům s jedním NP a s využitelným podkrovím. Město Beroun se nachází 2 km jihovýchodním směrem. (Zdroj: *M a M Reality - Sreality.cz, ze dne 03.12.2018*)

Plošná výměra :

1 330 m²

Cena:

2 474,- Kč/m²

5.) Pozemek Loděnice, okr. Beroun

Prodej rozlehlého stavebního pozemku k výstavbě rodinného domu s dobrým spojením do Prahy i do Berouna, dálnice D5 je vzdálena 1 km. Jedná se o nezasíťovaný pozemek se všemi IS na hranici pozemku. (Zdroj: RK BOHEMIA, s.r.o. – Sreality.cz, ze dne 22.11.2018)

Plošná výměra :

1 541 m²

Cena:

1 583,- Kč/m²

6.) Pozemek Nučice

Prodej pozemku k výstavbě RD v klidném tichém místě cca 300 m od náměstí. Jedná se o rovinatý pozemek s IS na hranici pozemku elektřina a kanalizace, vod z místního zdroje. Pozemek navazuje na hranici zástavby RD. (Zdroj: Viva Reality s.r.o. – Sreality.cz, ze dne 31.12.2018)

Plošná výměra :

2 063 m²

Cena:

1 454,- Kč/m²

7.) Pozemek Karlštejn

Prodej stavebního pozemku v obci Karlštejn o rozloze 1 200 m². Pozemek obdélníkového půdorysného tvaru se nachází na okraji obce v části Poučnick, nedaleko golfového hřiště. Z pozemku je krásný výhled do kraje a na golfové hřiště. Voda a elektřina jsou na hranici pozemku, kanalizace má být vybudována v roce 2019. (Zdroj: HVB Real Estate – Sreality.cz, ze dne 26.12.2018)

Plošná výměra :

1 200 m²

Cena:

2 117,- Kč/m²

Tabulka srovnávaných pozemků :

Srov. pozemek :	Plocha :	Cena (Kč/m ²)	Koeficienty :	Cena (Kč/m ²) :
Beroun - Jarov	1 330 m ²	1 330,-	0,95*1,21*0,90*1,00*0,96	1 321,-
Loděnice	1 541 m ²	1 583,-	0,95*1,00*0,95*1,00*0,95	1 357,-
Nučice	2 063 m ²	1 454,-	0,95*1,21*0,93*1,00*0,93	1 446,-
Karlštejn	1 200 m ²	2 117,-	0,95*1,15*0,97*1,00*0,97	2 176,-
Průměr :				1 575,-

koeficient k1 = koeficient navýšení nabídkových cen RK o svoji provizi

koeficient k2 = koeficient možnosti napojení na IS

koeficient k3 = koeficient lokality

koeficient k4 = koeficient „vybavenosti pozemku“ (přípojky, územní rozhodnutí, stavby..)

koeficient k5 = koeficient rozlohy pozemku

Cena pozemků porovnávací metodou ocenění :

$$575 * 544 = 856\,800 + 387\,668 = 1\,244\,468 = 1\,245\,000,- \text{ Kč}$$

575 – obvyklá cena za m² pozemku stanovená porovnávací metodou ocenění (viz. tabulka)

544 – plošná výměra oceňovaných pozemků

387 668 – zjištěná cena garáže a přístřešku (viz. část I. posudku)

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků jsem vycházela z těchto metod výpočtu :

- I. Ze zjištěné ceny pozemků dle vyhlášky č. 457/2017, Sb.
- II. Z porovnávací metody

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. st. 306, p.č. 254/35 a p.č. 254/36, které se nacházejí ve funkčním celku s rodinným domem jiného vlastníka č.p. 131, a na kterých je vystavěna garáž bez č.p. a bez kolaudace, která není evidována do KN a přístřešek k parkování automobilu. Obvyklá cena jako taková vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. Na území obce Bubovice nebyl na realitních serverech v nabídkách realitních kanceláří dohledán dostatečný počet srovnatelných nezasít'ovaných pozemků k zástavbě rodinných domů, z toho důvodu musela být oblast rozšířena do bezprostředního okolí. Porovnání s nezasít'ovanými pozemky je aplikováno z důvodu, že rodinný dům je oceněn v jiném znaleckém posudku a bez inženýrských sítí by nemohl dům plnit svoji funkci pro bydlení.

Za obvyklou cenu pozemků považuji výsledek stanovený porovnávacím způsobem ocenění v oddílu II. tohoto posudku, navýšené o zjištěnou cenu garáže a přístřešku, které byly stanoveny v oddílu I. tohoto posudku (porovnávací způsob ocenění těchto staveb nebylo možné v této lokalitě aplikovat).

**Zjištěná cena pozemků
p.č. st. 306, 254/35 a
254/36 činí :
1 245 000,- Kč**

slovy : jedenmilióndvěstěčtyřicetpěttisíckorunčeských

V Praze, dne 31.12.2018

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 - Hlubočepy

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999 pod č.j. Spr. 1956/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2059 - 129/2018 znaleckého deníku.

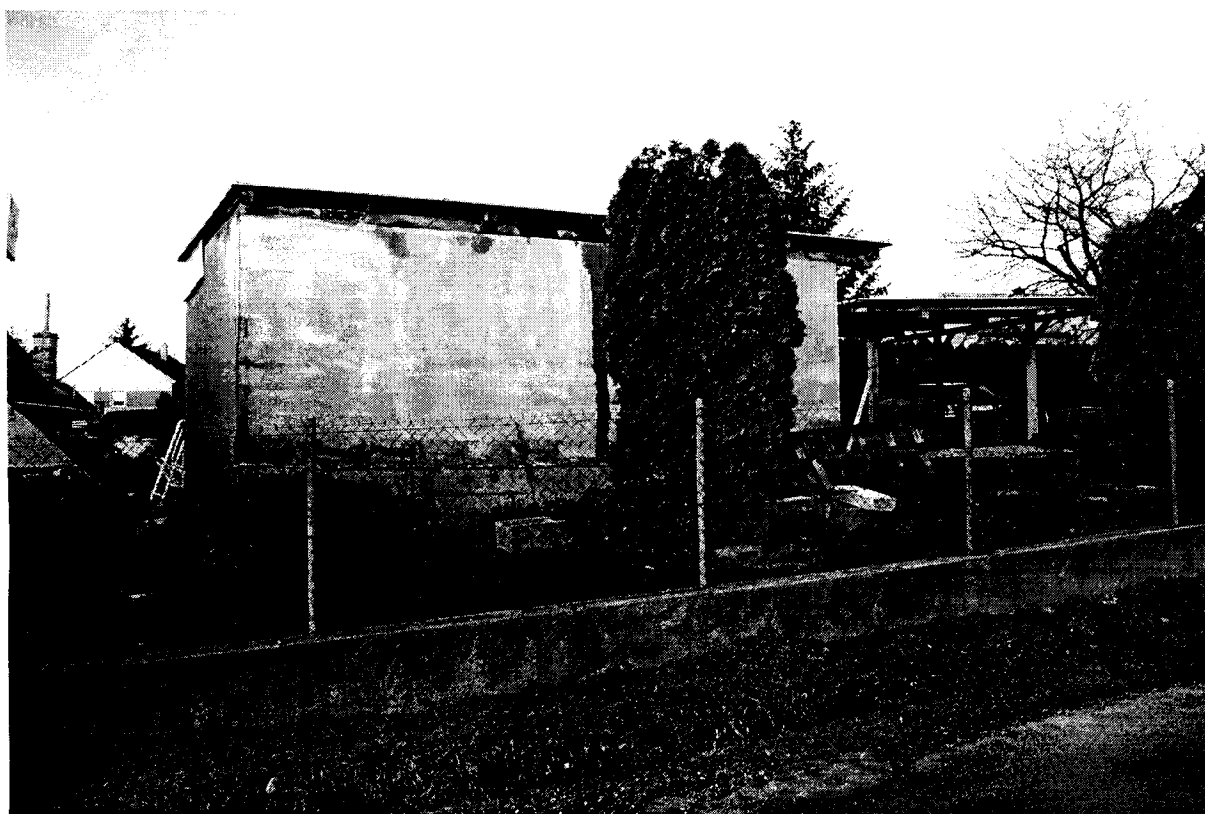
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 129/2018.

E. PROHLÁŠENÍ

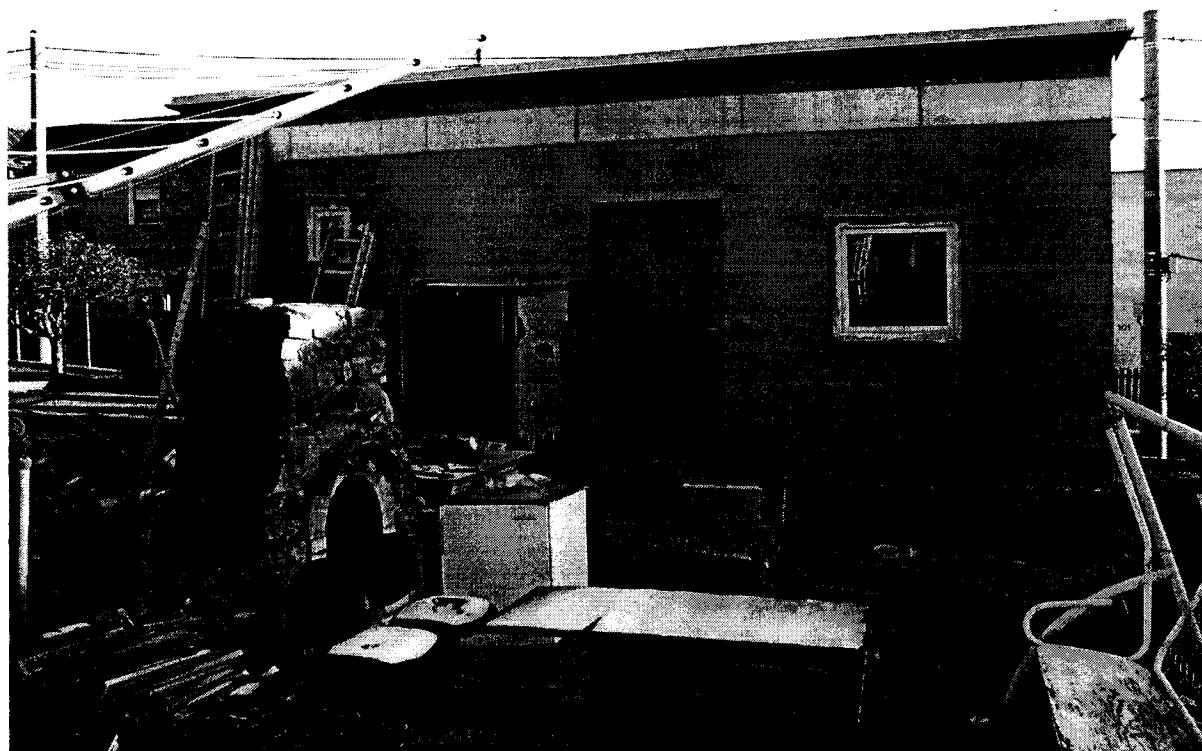
Znalec dle § 127 a, odst. 1 Občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnost o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 Zák. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících), nebo které by jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 Trestního zákoníku.

celková

Pohled na pozemky p.č. 254/35 a p.č. 254/36 z jihu :



Pohled na pozemek p.č. 254/35 s garáží ze severozápadu :



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 16282/2018 pro Martin Šíp, JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531103 Bubovice

území: 615137 Bubovice

List vlastnictví: 337

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

lastnické právo

Mudrochová Miloslava, K Letišti 131, 26718 Bubovice

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

t. 306

104 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Bubovice, č.p. 131, rod.dům, LV 343

254/35

168 zahrada

zemědělský půdní
fond

254/36

272 zahrada

zemědělský půdní
fond

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 0000/246990-02/14/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 0000/246990-02/14/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 8.12.2069, na splacení jistiny úvěru ve výši 2.110.000,- Kč s přísl. a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 2.532.000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 306, Parcela: 254/35, Parcela: 254/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 0000/246990-02/14/01-002/00/R ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Beroun

V-3905/2014-202

Pořadí k 21.05.2014 11:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 0000/246990-02/14/01-002/00/R ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Beroun

V-3905/2014-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 0000/246990-02/14/01-002/00/R ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Beroun

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2018 00:00:00

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531103 Bubovice
Kat.území: 615137 Bubovice List vlastnictví: 337
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-3905/2014-202

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2008.

Pro: Mudrochová Miloslava, K Letišti 131, 26718 Bubovice

V-6495/2008-202

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
254/35	43815	71
	43816	97
254/36	43815	22
	43816	250

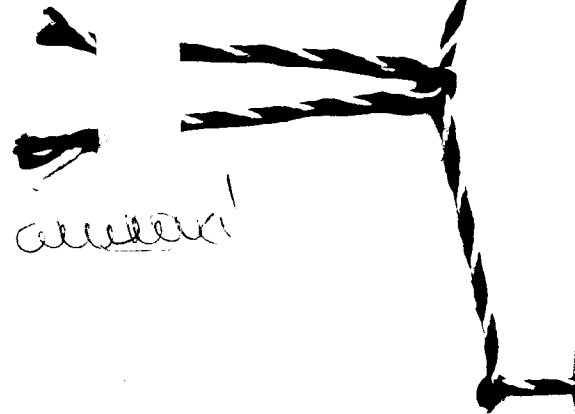
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není boni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.11.2018 16:28:44

aurora



aurora