

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 79/15-2069

Rodinný dům č.p. 1 s příslušenstvím, k.ú. Mukařov u Jiviny



**Účel ocenění:** insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)

**Objednavatel :** JUDr. Lukáš Holý, advokát, insolvenční správce  
Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

**Zhotovitel:** Ing. Renata Klímová  
Mezihorská 1929/33, 143 00 Praha 4  
IČ: 183 89 104      telefon: 602 221 304      renataklimova@seznam.cz

Datum místního šetření: 9.6.2015      Stav ke dni : 9.6.2015

Počet stran: 8 stran      Počet listů příloh: 18      Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 9.7.2015

# A. NÁLEZ

## Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 1 včetně pozemků a příslušenství, k.ú. Mukařov u Jiviny jsem zpracovala jako podklad pro insolvenční řízení.  
Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.6.2015 za přítomnosti manželky povinného.

## Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Mukařov, k.ú. Mukařov u Jiviny  
Adresa nemovité věci: Mukařov 1, 295 01 Mukařov

## Vlastnické a evidenční údaje

Viz příloha

## Přehled podkladů

- výpis z KN z LV č. 921 ze dne 17.3.2015
- kopie katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 9.6.2015
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

## Použité metody ocenění

Obvyklou cenou se podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při ocenění 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V daném případě se jedná o běžně obchodovatelnou nemovitost a porovnávací hodnota nejlépe vystihuje hladinu cen v daném sektoru trhu.

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí nebo předpokládané prodejní ceny. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí či bytů, velikost a dispozice, stáří a údržba, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné rodinné domy. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny nabídkové ceny realitních kancelářů. Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, stáří a technický stav staveb, údržba, výměra a dispozice, účel využití apod. ).

## Místopis

Obec Mukařov se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se asi dvacet kilometrů severně od Mladé Boleslavi a osm kilometrů severozápadně od města Mnichovo Hradiště. Trvalý pobyt zde má 165 osob. Obcí prochází silnice III. třídy, železniční stanice na území obce nejsou - nejbližší obci je železniční stanice Mnichovo Hradiště ve vzdálenosti 6 km ležící na trati 070 v úseku z Mladé Boleslavi do Turnova. Hromadnou dopravu zajišťuje autobusová doprava.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř		
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část				
<b>Přístup k pozemku</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Celkový popis:

Objekt domu s pozemky se nachází v centru obce ve svahu pod hřbitovní zdí místního kostela. Pozemek má trojúhelníkový tvar, severní stranou přiléhá k lesu.

Objekt je přístupný z prostranství se zpevněným povrchem. Jedná se o původní zděný vesnický rodinný domek s hospodářskou přístavbou - stodolou, která však byla 11.1.2012 zničena požárem. Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou.

Vlastní rodinný dům je v malé části podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je napojen na rozvod elektro, kanalizace je svedena do žumpy, veřejný vodovod je v místě. Objekt je součástí původní zástavby, stáří není známo, odhaduje se na 80-100 let.

Dům prošel rekonstrukcí po již zmíněném požáru, který kromě stodoly poškodil střechu a podkroví obytné budovy. V domě je koupelna s WC, vanou a sprchovým koutem, kuchyně je vybavena linkou a sporákem na PB. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva. Voda je zavedena z veřejného vodovodu, kanalizace do žumpy, plyn v místě není. Celkově objekt vykazuje známky zanedbané údržby, prvky krátkodobé životnosti jsou značně opotřebovány. Následky požáru byly odstraněny s výjimkou stop po zatečení hasební vody do interiéru některých místností. Dům není zateplen (zdivo z plných cihel) - zcela jistě nesplňuje současné požadavky a energetickou náročnost budov dle vyhlášky č. 78/2013 Sb.

Stodola byla po požáru stržena, z menší části zůstalo obvodové zdivo výše jednoho podlaží. Příslušenství domu tvoří opěrné zídky se schodištěm vytvářející terasu před domem, bývalá prádelna sloužící nyní jako dílna či (nezkolaudovaná) garáž. Příslušenství je tvořeno dále přípojkami inženýrských sítí v rozsahu NN, veř. vodovod, žumpou, venkovními úpravami v zanedbatelném rozsahu spočívajícími v oplocení s bránou a brankou a betonové dlažbě dvorku.

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Štrukelová Zuzana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Štrukelová Zuzana

Zahájení exekuce - Štrukelová Zuzana

Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní

## B. POSUDEK

### 1. Porovnávací ocenění

#### 1.1 Porovnávací metoda

##### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	100,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	126,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	462,00 m <sup>2</sup>

##### Popis oceňované nemovité věci

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí nebo předpokládané prodejní ceny. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí či bytů, velikost a dispozice, stáří a údržba, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné rodinné domy. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí nebo nabídkové ceny realitních kanceláří. Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, stáří a technický stav staveb, údržba, výměra a dispozice, účel využití apod.).

Dům je v malé části podsklepený (cca 3,60x6,10m, sv. výška 1,80m), zadní dvoupodlažní část má rozměry 9,35x10,25 m (podkroví je však přístupné pouze po velmi strmých mlynářských schodech), přední jednopodlažní část 5,35x5,70 m s přistavěnou verandou 2,60x1,40m. Bývalá prádelna má rozměry 4,75x3,80m, s přístavkem verandy (s krbem) o rozměrech 2,50x2,60m.

Užitná plocha domu činí cca 100 m<sup>2</sup> (podkroví není uvažováno, přístup neodpovídá normám).

##### Srovnatelné nemovité věci

Název: Vicmanov			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,80		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,90		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,582	2 848
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
180,00 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>	890 000 Kč	4 944 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Mukařov****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,72	3 492

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
206,00 m <sup>2</sup>	461 m <sup>2</sup>	999 000 Kč	4 850 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Dolní Krupá****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,38	5 049

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
140,00 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>	1 870 000 Kč	13 357 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Dolní Krupá****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,60
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Celkový  
koef. K<sub>C</sub>**  
0,45

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
4 115

**Užitná plocha**  
70,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**  
1 665 m<sup>2</sup>

**Celková cena**  
635 000 Kč

**Jednotková cena**  
9 071 Kč/m<sup>2</sup>

**Název: Mnichovo Hradiště****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Celkový  
koef. K<sub>C</sub>**  
0,59

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
3 095

**Užitná plocha**  
112,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**  
154 m<sup>2</sup>

**Celková cena**  
590 000 Kč

**Jednotková cena**  
5 268 Kč/m<sup>2</sup>

**Název: Bělá pod Bezdězem****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b> 0,62	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b> 5 540
<b>Užitná plocha</b> 110,00 m <sup>2</sup>	<b>Výměra pozemku.</b> 957 m <sup>2</sup>	<b>Celková cena</b> 990 000 Kč	<b>Jednotková cena</b> 9 000 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 848 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 023 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	5 540 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>4 023 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>402 300 Kč</b>

## C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Porovnávací metoda

502 900,00 Kč

Porovnávací hodnota	402 300 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč

**Obvyklá cena nemovitostí – domu čp. 1 s příslušenstvím a pozemky, k.ú. Mukařov u Jiviny činí ke dni 9.6.2015 celkem  
400 000 Kč**

slovy: Čtyřistatisíc Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena byla stanovena v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. porovnávací metodou, s ohledem na polohu, umístění a aktuální technický stav.

V Praze 9.7.2015

Ing. Renata Klímová  
Mezihorská 1929/33  
143 00 Praha 4  
telefon: 602 221 304  
e-mail: renataklimova@seznam.cz

#### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr 826/99 pro obor stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové a pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady – specializace oceňování stavebních prací a rozpočtování.

Zpracovatel ocenění je též certifikovaným odhadcem pro oceňování nemovitostí (Certifikační ústav VŠE Praha), registrační číslo 95/2010.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 79/15-2069 znaleckého deníku.