

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5/2021

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV č. 176 v k.ú. ŽELÍZY, OBEC ŽELÍZY, OKRES MĚLNÍK

ZADAVATEL:	ING. ROMAN SVĚTLÝ INSOLVENČNÍ SPRÁVCE SPOLEČNOSTI FORTIS BOHEMIA, SPOL. S R.O. U CIHELNY 493 252 16 NUČICE IČO: 026 76 796
PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU:	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV č. 176 v k.ú. ŽELÍZY, OBEC ŽELÍZY, OKRES MĚLNÍK, PRO POTŘEBY ÚKONŮ V RÁMCI INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ
OBOR A ODVĚTVÍ:	TENTO ZNALECKÝ POSUDEK JE PODÁVÁN V OBORU EKONOMIKA PRO ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE NEMOVITOSTI
DATUM ZPRACOVÁNÍ:	01. ÚNOR 2021
ZNALEC:	VGD APPRAISAL, S.R.O. ZNALECKÝ ÚSTAV BĚLEHRADSKÁ 314/18, NUSLE 140 00 PRAHA 4 IČO: 282 13 645
POČET STRAN	ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 33 STRAN, VČETNĚ 11 STRAN PŘÍLOH OBSAŽENÝCH V PŘÍSLUŠNÉ KAPITOLE PŘÍLOHY
ČÍSLO/CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ	JEDNÁ SE O VYHOTOVENÍ č. 1 Z CELKEM 3 VYHOTOVENÍ, PŘIČEMŽ 1 Z VYHOTOVENÍ JE UCHOVÁNO V ARCHIVU ZNALCE



OBSAH

ZADÁNÍ	4
1. Specifikace zadání	4
1.1 Znalecký úkol	4
1.1.1 Předmět ocenění	4
1.1.2 Účel ocenění	4
1.1.3 Datum ocenění	4
1.2 Předpoklady a omezení	5
1.2.1 Základní předpoklady a omezení	5
1.2.2 Specifické předpoklady a omezení	5
VÝČET PODKLADŮ	6
2. Podklady pro vypracování posudku	6
NÁLEZ	7
3. Východiska pro vypracování posudku	7
3.1 Právní stav	7
3.2 Popis lokality	8
3.3 Popis nemovitostí	8
3.3.1 Pozemky	8
3.3.2 Vila č.p. 99	9
3.4 SWOT analýza	11
4. Metody	12
4.1 Kategorie hodnoty	12
4.1.1 Tržní hodnota	12
4.1.2 Netržní hodnoty	13
4.1.3 Vybraná hodnota	14
4.2 Obecné metody ocenění majetku	14
4.2.1 Nákladový přístup	14
4.2.2 Výnosový přístup	14
4.2.3 Porovnávací přístup	15
POSUDEK	16
5. Odhad tržní hodnoty	16
5.1 Postup ocenění	16
5.1.1 Ocenění porovnávací metodou	16
5.2 Rekapitulace výsledků	17
ODŮVODNĚNÍ	18
6. Odůvodnění	18
ZÁVĚR	19
7. Závěr znaleckého posudku	19
7.1 Rekapitulace	19
7.1.1 Předmět ocenění	19
7.1.2 Účel ocenění	19
7.1.3 Datum ocenění	19

7.2	Výsledek ocenění	20
PŘÍLOHY		21
ZNALECKÁ DOLOŽKA		22

ZADÁNÍ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis, Ing. Mahdík.

Zadání znaleckého posudku

1. SPECIFIKACE ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) se, na základě zadání Zadavatele tohoto znaleckého posudku, rozumí odhadnout současnou tržní hodnotu dále uvedených nemovitostí ve vlastnictví společnosti FORTIS Bohemia, spol. s r.o., pro potřeby úkonů v rámci insolvenčního řízení.

Odborná otázka

Úkolem Znalce je tedy odpovědět na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

1) Jaká je současná tržní hodnota Předmětu ocenění?

Přičemž Předmět ocenění je přesně specifikován v následující subkapitole č. 1.1.1.

Předmět ocenění

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je vila s pozemky a příslušenstvím v Želízech, okres Mělník. Jedná se o následující nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 176, k.ú. Želízy, obec Želízy, okr. Mělník:

- **stavba č.p. 99**, která je součástí stavební parcely č. 124,
- **stavební parcela č. 124** o výměře 256 m²,
- **pozemková parcela č. 799/2** o výměře 447 m²,
- **pozemková parcela č. 799/3** o výměře 416 m²,
- **pozemková parcela č. 830/6** o výměře 500 m² a
- **pozemková parcela č. 830/9** o výměře 471 m².

Předmětem ocenění jsou rovněž stavby a venkovní úpravy nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím staveb hlavních.

Účel ocenění

1.1.2 Účel ocenění

V souladu s požadavkem Zadavatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby úkonů v rámci insolvenčního řízení.

Datum ocenění

1.1.3 Datum ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno k datu **11. prosince 2020**, tj. k datu uskutečnění místního šetření.

1.2 Předpoklady a omezení

1.2.1 Základní předpoklady a omezení

Prohlášení o nezávislosti a podjatosti

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se Zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce. Odměny za vypracování ocenění a znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí ze závěrů ocenění. Znalec prohlašuje, že je znalcem nezávislým na Zadavateli.

Znalec prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jeho podjatosti ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Předpoklady

Veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku, jak jsou uvedeny v kapitole 2 - Podklady pro vypracování posudku, byly poskytnuty Zadavatelem, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Věcná omezení

S výslednými hodnotami uvedenými v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Specifikace zadání. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časová omezení

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních nebo obchodně smluvních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

1.2.2 Specifické předpoklady a omezení

Specifické předpoklady a omezení

Znalecký posudek je zpracován bez specifických předpokladů nebo omezujících podmínek.

VÝČET PODKLADŮ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis, Ing. Mahdík.

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly Znalcem opatřeny nebo Zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 6.1.2021, LV č. 176, k.ú. Želízy, obec Želízy, okres Mělník,
- fotokopie části architektonické studie rekonstrukce a dostavby rodinného domu č.p. 99 Želízy (půdorysy, pohledy a situační výkres),
- další informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření, sdělené Zadavatelem a / nebo vlastníkem nemovitosti, jak bude popsáno dále v textu.

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz),
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz),
- www.stavebnistandardy.cz,
- internetové stránky měst a obcí,
- portál www.wikipedia.org,
- realitní servery (www.reality.cz, www.ceskereality.cz, www.sreality.cz a další).

Místní šetření

Místní šetření s obhlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 11. prosince 2020 za účasti pověřeného zástupce vlastníka nemovitosti, paní Pavlíkové.

Jak bylo uvedeno výše, a rovněž v kap. č. 1 Specifikace zadání, veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku byly poskytnuty Zadavatelem, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

NÁLEZ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis, Ing. Mahdík.

3. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

3.1 Právní stav

Vlastnictví nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 6.1.2021 jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví společnosti FORTIS Bohemia, spol. s r.o., se sídlem Čerčanská 633/20, 140 00 Praha 4 – Krč, IČ 48592161.

Věcná práva

Katastrem nemovitostí je k datu 6.1.2021 evidováno:

- zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu – k zajištění pohledávky: - existující, jistina ve výši 45 180 459,22 Kč, s oprávněním pro společnost IT credit, s.r.o. a
- zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu – k zajištění pohledávky: - existující, k zajištění pohledávky ve výši: úrok z prodlení ve výši 25% p.a. z částky 45 180 459,22 Kč za dobu od 7.6.2016 do 31.1.2019, smluvní úrok 9,95% p.a. z částky 45 954 702,94 Kč za dobu od 1.4.2016 do 1.6.2016, s oprávněním pro společnost IT credit, s.r.o.

S ohledem na účel nemovitosti, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není k existenci zástavních práv v ocenění přihlíženo.

Věcná břemena

K oceňovaným nemovitostem nejsou katastrem nemovitostí evidována žádná věcná břemena nebo věcná práva.

Jiná omezení

K osobě vlastníka oceňovaných nemovitostí, společnosti FORTIS Bohemia, spol. s r.o., eviduje katastr nemovitostí:

- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí,
- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38, 110 00 Praha 1, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí,
- zahájení exekuce – pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38, 110 00 Praha 1.

S ohledem na účel ocenění není k těmto omezením vlastnických práv v ocenění přihlíženo.

Nájemní vztahy k nemovitostem

Z poskytnutých podkladů ani při místním šetření nebyly zjištěny nebo doloženy žádné nájemní vztahy k oceňovaným nemovitostem. Oceňované nemovitosti jsou k datu ocenění prázdné, dlouhodobě neužívané.

Stavebně-právní stav

Znalec neměl k dispozici stavebně-právní dokumentaci pro oceňované stavby. Porovnáním katastrální mapy s půdorysy jednotlivých staveb Znalec zjistil, že katastrem nemovitostí není evidována přístavba bazénu a schodiště v západní části objektu, stejně jako přístavba garáží na východní straně objektu. Uvedené stavby podléhají evidenci katastru nemovitostí.

Přístup k nemovitosti

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je řešen z veřejných komunikací, které jsou situovány převážně na pozemcích ve vlastnictví Obce Želízy, dílčí části přístupové komunikace jsou i na pozemcích ve vlastnictví třetích osob. Pozemky mezi přístupovou komunikací a hranicí oceňovaných pozemků jsou zcela ve vlastnictví Obce Želízy. Celkové zajištění přístupu hodnotí Znalec jako bezproblémové.

3.2 Popis lokality

Poloha

Oceňované nemovitosti jsou situovány do zastavěného území obce Želízy. Obec Želízy se nachází v okrese Mělník, kraj Středočeský, v údolí Liběchovky při silnici I/9 asi devět kilometrů severně od Mělníka a deset kilometrů jihovýchodně od Štětí. Součástí obce Želízy jsou i části Sitné a Nové Tupadly, ležící ve vyšší poloze ve vzdálenosti asi 3 a 5 kilometrů severovýchodně od obce. V současnosti je v obci evidováno okolo 500 trvale bydlících obyvatel, čemuž odpovídá spíše omezený rozsah občanské vybavenosti. Na území obce je mateřská a základní škola s kapacitou 40 žáků, obecní úřad, knihovna nebo služby spojené s turistikou (restaurace, pohostinství, kemp, koupaliště atd.) Širší občanská vybavenost je na území města Mělník, který je současně příslušnou pověřenou obcí a obcí s rozšířenou působností. Želízy jsou oblíbenou turistickou lokalitou s pískovcovými reliéfy a umělou jeskyní, současně jde o vstupní místo do Kokořínských lesů.

Obcí prochází silnice č. I/9 v úseku Mělník – Česká Lípa (a dále Nový Bor, Rumburk). Současně do obce ústí několik silnic nižších tříd. Dopravní obslužnost obce zajišťují primárně autobusové spoje z Mělníka, případně Liběchova a dálkové spoje z Prahy do Jablonného v Podještědí nebo České Lípy a Nového Boru. Nejbližší vlaková stanice je v Liběchově (cca 3,5 km z centra obce Želízy), která je na železniční trati Ústí nad Labem – Liběchov – Mělník – Lysá nad Labem.

Oceňované nemovitosti se nachází ve východní části obce, u komunikace směrem na Dolní Zimoř, v údolí Želízské svodnice, asi 800 m od centrální části obce (základní školy). Jde o lokalitu s rozvolněnou zástavbou podél uvedené komunikace, zahrnující převážně rodinné domy a vily. Přibližně 100 m od domu je autobusová zastávka obsluhovaná aktuálně dvěma linkami spojů z Liběchova do Kokořína.

3.3 Popis nemovitostí

3.3.1 Pozemky

Popis pozemků

Oceňované pozemky tvoří jeden celek nepravidelného půdorysu. Pozemek je v jižní části spíše rovinný, od střední části směrem na sever je svažité. Na stavební parcele č. 124 se nachází původní část stavby č.p. 99, její přístavby zasahují na pozemkové parcely č. 799/3, 830/6, 830/9 a pravděpodobně i na pozemkovou parcelu č. 799/2. Pozemkové parcely č. 830/6 a 830/9 tvoří ve své nezastavěné části zahradu u domu, s přístupovou komunikací. Nezastavěné části pozemkových parcel č. 799/2 a 799/3

jsou zarostlé převážně náletovými dřevinami, pro snazší pohyb ve svažitém terénu bylo na těchto pozemcích vybudováno vnější schodiště.

Územní plán

Dle platného územního plánu obce Želízy se pozemkové parcely č. 830/6 a 830/9 nachází v rekreačním obytném území, pozemkové parcely č. 799/2 a 799/3 jsou územním plánem evidovány v plochách zahrad. Stavební parcela č. 124 je v územním plánu vyznačena jako zastavěná plocha, bez specifikace využití.

Riziko záplavy/povodně

Databází České asociace pojišťoven je stavba č.p. 99 evidována v zóně 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

3.3.2 Vila č.p. 99

Dispoziční uspořádání

Předmětem ocenění je samostatně stojící vila s přístavbami krytého bazénu na západní straně a garáží na východní straně. Stavba je částečně podsklepená a má 2 NP. Hlavní vstup do objektu je v úrovni 1.NP, vchází se přes vstupní halu, na kterou navazuje hala se schodištěm. U vstupní haly je šatna s WC a vstup do hlavní obytné místnosti s prostorem kuchyně a jídelny. Z hlavní obytné místnosti je vstup na terasu, u západní stěny je přístavba schodiště s přístupem do 1.PP včetně přístavby bazénu. Součástí 1.NP je dále pokoj pro hosty s koupelnou a WC. Ve 2.NP je hala se schodištěm, hlavní ložnice s vlastní dvojicí šaten a koupelnou, prostor pracovny, která je koncipována jako průchozí místnost mezi halou se schodištěm, hlavní ložnicí a jedním ze dvou pokojů (označeny jako dětský pokoj a pokoj pro hosty). Mezi těmito pokoji je druhá koupelna s WC. Ze schodišťové haly je vstup na schodiště do půdních prostor, které nejsou stavebně neupraveny. V 1.PP původní části vily je technická místnost a sklepní prostory dle projektu navržené jako posilovna, prádelna a sklad. Ve východní části objektu je v úrovni 1.NP proveden přístavba prostor se vstupem ze zahrady a současně vstupem do garáže dimenzované pro tři automobily. Na střeše přístavby garáže byla pravděpodobně terasa s grilem. U západní stěny vily je v úrovni 1.PP přístavba krytého bazénu se strojovnou (technickým zázemím). Propojení s vilou je řešeno přístavbou točitého schodiště, přes které je přímý vstup z 1.PP vily a hlavní obytné místnosti v 1.NP.

V následující tabulce je uveden přehled místností a jejich výměra. Označení místností je uvedeno pouze orientačně a vychází z předpokládaného účelu dané místnosti uvedeného v poskytnuté studii. Současně je proveden přepočít na započitatelnou plochu, kterou Znalec stanovil jako součin skutečné podlahové plochy a koeficientu ve výši:

- 1,00 u plochy obytných místností,
- 0,50 u plochy místností v 1.PP s omezeným osluněním,
- 0,50 u plochy balkonů a teras.

Místnost	podlahová plocha m ²	koeficient přepočtu	započ. plocha m ²
1.PP - chodba	9,56	0,50	4,78
1.PP - sklad	14,28	0,50	7,14
1.PP - prádelna	18,76	0,50	9,38
1.PP - chodba	12,71	0,50	6,36
1.PP - technická místnosti	7,68	0,50	3,84
1.PP - chodba u schodiště	2,99	0,50	1,50
1.PP - posilovna	21,96	0,50	10,98

Místnost	podlahová plocha	koefficient přepočtu	započ. plocha
1.PP - sklad	4,19	0,50	2,10
1.PP - chodba u schodiště	4,20	0,50	2,10
1.PP - bazén	96,84	1,00	96,84
1.PP - strojovna bazénu	10,64	1,00	10,64
1.NP - vstup / veranda	9,21	1,00	9,21
1.NP - vstupní hala	10,37	1,00	10,37
1.NP - hlavní obytná místnost	83,62	1,00	83,62
1.NP - spíž	4,80	1,00	4,80
1.NP - koupelna s WC	4,94	1,00	4,94
1.NP - pokoj	14,33	1,00	14,33
1.NP - hala u schodiště	13,53	1,00	13,53
1.NP - WC	5,49	1,00	5,49
1.NP - šatna	7,06	1,00	7,06
1.NP - chodba u schodiště	4,20	1,00	4,20
1.NP - terasa	8,20	0,50	4,10
2.NP - hala u schodiště	8,13	1,00	8,13
2.NP - komora	2,05	1,00	2,05
2.NP - hlavní ložnice	21,41	1,00	21,41
2.NP - koupelna s WC	12,02	1,00	12,02
2.NP - šatna	3,68	1,00	3,68
2.NP - šatna	3,51	1,00	3,51
2.NP - pracovna	24,35	1,00	24,35
2.NP - pokoj	16,96	1,00	16,96
2.NP - koupelna s WC	7,76	1,00	7,76
2.NP - pokoj	17,56	1,00	17,56
2.NP - terasa	4,25	0,50	2,13
2.NP - terasa	4,25	0,50	2,13
CELKEM	495,49		438,98

Stavební popis

Na základě skutečností zjištěných při místním šetření se Znalec domnívá, že nosné svislé konstrukce jsou převážně zděné, z cihelného zdiva. Nosné vodorovné konstrukce jsou provedeny s rovnými podhledy, v některých obytných místnostech jsou pohledové dřevěné trámy. Střecha vily je mansardová, s dřevěným trámovým krovem a skládanou střešní krytinou. Přístavba bazénu má plochou střechu se střešní krytinou z živichných pásů doplněnou o střešní světlíky pravděpodobně z akrylátového skla. Klempířské konstrukce jsou provedeny z měděného plechu. Fasádní omítky jsou vápenocementové, doplněné o ozdobné římsy. Okna v domě jsou plastová, s izolačními dvojskly. Nášlapné vrstvy podlah obytných místností tvoří převážně dřevěné podlahové krytiny, zastoupeny jsou i keramické dlažby, v některých místnostech 2.NP chybí finální vrstvy podlah (pravděpodobně zde byly koberce). V technických prostorách 1.NP jsou podlahy z betonových mazanin nebo stěrek. Úpravy stěn jsou provedeny ze štukových omítek, v běžném rozsahu jsou keramické obklady a obklady imitující cihelné zdivo. Stropní podhledy v některých místnostech 2.NP jsou provedeny z dřevěných palubek s pohledovými trámy. Interiérové dveře jsou převážně dřevěné, osazené do obložkových zárubní truhlářského provedení, případně do ocelových zárubní. Zastoupeny jsou i posuvné dveře. Hlavní schodiště v domě je rovněž dřevěné, masivní, s dřevěným zábradlím. Schodiště u bazénu je točité. V jednotlivých koupelnách jsou vany, umyvadla, sprchové kouty a WC. V kuchyni byla osazena kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vytápění domu je řešeno elektrickými přímotopy, ohřev TUV zajišťovali elektrické zásobníkové ohřivače

umístěné v 1.PP domu. V domě jsou rozvody vody, kanalizace a elektra. Znalec předpokládá, že dům je napojen na vodovod a síť elektro. Odkanalizování je řešeno pravděpodobně do jímky na pozemku. Plynovod ani splašková kanalizace na území obce nejsou k dispozici.

Stáří a technický stav

Znalec neměl k dispozici doklad prokazující stáří domu. Znalec předpokládá, že stavba byla vystavěna na přelomu 20. a 30.let minulého století. Pravděpodobně na přelomu milénia byla provedena celková rekonstrukce objektu včetně přístavby bazénu a garáží. V současnosti je vila dlouhodobě neužívána, dle informací sdělených zástupkyní Zadavatele byla vila užívána naposledy v roce 2012.

Při místním šetření Znalec zjistil, že je poškozen vnější plášť objektu – chybí některé okapové svody, oplechování parapetů a další klempířské konstrukce, čímž dochází k zatékání dešťové vody do fasády a pravděpodobně i do nosných konstrukcí domu. V úrovni spodní stavby je patrné vzlínání kapilární vlhkosti zdíven, a to jak v exteriérech, tak interiérech domu. Chybějící větrání objektu jsou v interiérech patrné i na dřevěných podlahách, které mají tendenci se rozpínat. Poškozeny byly některé zařizovací předměty, celkově pak Znalec nemohl ověřit funkčnost jednotlivých rozvodů a instalací v domě. Stejně tak nebylo možné ověřit funkčnost bazénu a s ním spojené technologie.

Celkový stavebně-technický stav objektu je proto hodnocen jako zhoršený. Jako rizikové vnímá Znalec pozvolné vnikání dešťové vody do fasády objektu, což může mít za důsledek degradaci nosných konstrukcí. Shodný efekt má i vzlínající kapilární vlhkost ve spodní stavbě a absence větrání objektu. S ohledem na charakter objektu, kdy se jedná o původně reprezentativní vilu, bude nutná celková rekonstrukce exteriérů i interiérů stavby. V případě interiérů je očekáváno nejen technické zprovoznění objektu, ale přizpůsobení moderním požadavkům a architektury.

Venkovní úpravy a IS

Příslušenství stavby tvoří vnější schodiště a terasy, částečně se zatravněnými plochami, dále opěrné zdi, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí a pravděpodobně i odpadní jímka (septik).

3.4 SWOT analýza

Z informací zjištěných při místním šetření a na základě znalosti trhu provedl Znalec SWOT analýzu oceňované nemovitosti:

Silné stránky nemovitosti

- jedná se o historickou reprezentativní vilu.

Slabé stránky nemovitosti

- zhoršený stavebně-technický stav objektu vyžadující rekonstrukci,
- poloha nemovitosti neadekvátní charakteru nemovitosti,
- omezená občanská vybavenost obce,
- přístavba garáže, bazénu a schodiště k bazénu není evidována katastrem nemovitostí.

Příležitosti

- pro mecenáše se může jednat o atraktivní objekt s historií, po provedení rekonstrukce nabízející moderní bydlení.

Hrozby

- velmi obtížná umístitelnost nemovitosti na realitním trhu – poloha nemovitosti a její charakter determinují velice úzkou skupinu potencionálních kupujících nemovitosti.

4. METODY

4.1 Kategorie hodnoty

Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím, popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota odhadnuta. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

4.1.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je stanovena v souladu se standardy TEGoVA¹. Definici tržní hodnoty (Market Value) lze volně přeložit jako: „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Jednotlivé části definice tržní hodnoty jsou v tomto ocenění vnímány následujícím způsobem:

- *odhadnutá částka* – nejpravděpodobnější cena vyjádřená v penězích dosažená na daném segmentu trhu;
- *by měl být majetek směněn* – poukazuje na skutečnosti, že výsledná částka není předem sjednaná, ani skutečná prodejní cena majetku;
- *datum ocenění* – vyjadřuje časové omezení platnosti výsledného odhadu tržní hodnoty;
- *dobrovolný prodávající* – prodávající je ochoten prodat majetek za tržních podmínek, neprodá však za každou cenu, prodává podle situace na daném trhu za nejlepší možnou cenu;
- *dobrovolný kupující* – kupující je motivován, ale ne nucen ke koupi, majetek nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu a nezaplatí cenu vyšší, než jakou požaduje trh;
- *transakce samostatných a nezávislých partnerů* – subjekty nejsou osobami blízkými, nemají mezi sebou zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by

¹ The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA): European Valuation Standards 2016, Eight Edition, ISBN 978-90-819060-1-2

cena nebyla pro trh typická, žádný ze subjektů současně nemá ani zvláštní vztah k majetku, který by ovlivňoval jeho pohled na cenu majetku;

- *patříčný marketing* – majetek by měl být na trh uveden nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu, marketing a délka působení na trh musí být dostatečná k tomu, aby se majetková hodnota dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních kupujících;
- *informované a rozumné jednání* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší cenu při dané transakci;
- *bez donucení* – každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž žádná ze stran není do transakce jakýmkoliv způsobem nucena.

Cena obvyklá

V české legislativě je také užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

4.1.2 Netržní hodnoty

Netržní hodnoty

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

4.1.3 Vybraná hodnota

Výběr hodnoty

Úkolem Znalce je odhad tržní hodnoty nemovitostí pro potřeby úkonů v rámci insolvenčního řízení, závěry tohoto znaleckého postupu proto pracují s definicí tržní hodnoty uvedené v kapitole 4.1.1.

4.2 Obecné metody ocenění majetku

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

4.2.1 Nákladový přístup

Nákladový přístup

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

4.2.2 Výnosový přístup

Výnosový přístup

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

4.2.3 Porovnávací přístup

Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

POSUDEK

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis, Ing. Mahdík.

5. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

5.1 Postup ocenění

Postup ocenění

Předmětem ocenění je původně reprezentativní vila s pozemky, v současnosti se pak jedná o stavbu vyžadující rekonstrukci. Ocenění nemovitosti je provedeno za pomoci porovnávací metody ocenění. Nákladový ani výnosový způsob ocenění nebyl použit.

5.1.1 Ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou

Znalec pro ocenění nemovitostí v současném stavu použil porovnávací metodu, která ukazuje, za jaké ceny se k datu ocenění obchodují vily v blízkých lokalitách. Základní jednotkou pro výpočet porovnávací hodnoty je 1 m² započitatelné plochy, jejíž výpočet je proveden v kapitole 3.3.2. Vstupem do porovnání jsou nabídky prodeje nemovitostí, informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem zdroje informací, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje způsob stávajícího využití objektu a možný potenciál zvýšení intenzity využití,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti, který zohledňuje vliv ceny nemovitosti na jeho velikost, kdy v případě menších nemovitostí je každý jeden m² plochy nemovitosti vzácnější a tím i dražší,
- koeficientem velikosti pozemku, který vyjadřuje poměr mezi velikostí objektu a celkové velikosti pozemku a
- koeficientem jiných korekcí, kde jsou zohledněny ostatní vlivy na cenu nevyjádřené v předešlých koeficientech.

V ocenění porovnávací metodou Znalec zohlednil zejména polohu nemovitosti, kde oceňovaná vila je situována do menší obce mimo významné sídelní útvary. Současně je do ocenění promítnut technický stav domu, kde vila je sice po provedené rekonstrukci, současně je stav jednotlivých prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti degradován dlouhodobým neužíváním objektu a zanedbanou údržbou. Obecný kupující tak kromě kupní ceny bude muset vynaložit další finanční prostředky na celkovou rekonstrukci domu a její opětovné uvedení do užívání schopného stavu.

Jednotlivými koeficienty jsou zohledněny i dílčí rozdíly ve velikosti domu a pozemku, stejně jako rozdíly ve standardu provedení a vybavení jednotlivých objektů a jejich příslušenství.

Porovnávací hodnota

Za pomoci porovnávací metody stanovil Znalec jednotkovou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši 12 000 Kč/m² užitné plochy, celková **porovnávací hodnota** k datu ocenění činí **5 270 000 Kč**.

Příloha č. 1

Ocenění nemovitostí porovnávací metodou včetně použitých vstupů a výstupů je patrné z přílohy č. 1.

5.2 Rekapitulace výsledků

Rekapitulace výsledků

Ocenění nemovitostí v současném stavu je provedeno za pomoci porovnávací metody ocenění, která nejlépe reflektuje charakter nemovitosti a aktuální situaci na realitním trhu.

Metoda ocenění	hodnota
Porovnávací hodnota	5 270 000 Kč
VÝSLEDNÁ HODNOTA	5 270 000 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis, Ing. Mahdík.

6. ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění

Tato kapitola obsahuje odůvodnění sestavené v souladu s ust. § 28 odst. 2 písm. f) zák. č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve spojení s ust. §41 odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti - což zahrnuje interpretaci výsledků provedených analýz dat a kontrolu postupu znalce podle §52 písm. a) až e) shora uvedené vyhlášky, která zní:

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat.

V souladu se zadáním této kapitoly Znalec uvádí, že znalecký posudek zpracoval v souladu s uvedeným postupem a veškeré vybrané, vytvořené a zpracované zdroje dat a z nich následně provedené analýzy a formulované výsledky detailně popsal v rámci předchozích kapitol obsahující zadání, výčet podkladů, nález a posudek, případně je uvedl v rámci jednotlivých příloh tohoto znaleckého posudku.

Za pomoci provedené analýzy nemovitostí a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění popsaných v předešlých částech ocenění, stanovil Znalec současnou tržní hodnotu nemovitostí za pomoci porovnávací metody ocenění, která nejlépe reflektuje charakter nemovitosti a současně situaci na reálním trhu.

Rekapitulace výsledků

Metoda ocenění	hodnota
Porovnávací hodnota	5 270 000 Kč
VÝSLEDNÁ HODNOTA	5 270 000 Kč

Upozornění

S ohledem na účel ocenění, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není do výsledné hodnoty promítnuta existence zástavních práva, nařízení exekucí a další zápisů k osobě vlastníka oceňovaných nemovitostí evidovaných v části D výpisu z katastru nemovitostí.

ZÁVĚR

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis, Ing. Mahdík.

7. ZÁVĚR ZNALCKÉHO POSUDKU

7.1 Rekapitulace

Rekapitulace

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) se, na základě zadání Zadavatele tohoto znaleckého posudku, rozumí odhadnout současnou tržní hodnotu dále uvedených nemovitostí ve vlastnictví společnosti FORTIS Bohemia, spol. s r.o., pro potřeby úkonů v rámci insolvenčního řízení.

Odborná otázka

Úkolem Znalce je tedy odpovědět na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

1) Jaká je současná tržní hodnota Předmětu ocenění?

Přičemž Předmět ocenění byl přesně specifikován v subkapitole č. 1.1.1., resp. jeho specifikace je obsažena v následující subkapitole č. 7.1.1.

7.1.1 Předmět ocenění

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je vila s pozemky a příslušenstvím v Želízech, okres Mělník. Jedná se o následující nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 176, k.ú. Želízy, obec Želízy, okr. Mělník:

- **stavba č.p. 99**, která je součástí stavební parcely č. 124,
- **stavební parcela č. 124** o výměře 256 m²,
- **pozemková parcela č. 799/2** o výměře 447 m²,
- **pozemková parcela č. 799/3** o výměře 416 m²,
- **pozemková parcela č. 830/6** o výměře 500 m² a
- **pozemková parcela č. 830/9** o výměře 471 m².

Předmětem ocenění jsou rovněž stavby a venkovní úpravy nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím staveb hlavních.

7.1.2 Účel ocenění

Účel ocenění

V souladu s požadavkem Zadavatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby úkonů v rámci insolvenčního řízení.

7.1.3 Datum ocenění

Datum ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno k datu **11. prosince 2020**, tj. k datu uskutečnění místního šetření.

7.2 Výsledek ocenění

Výsledek ocenění a odpověď na zadanou odbornou otázku

Za pomoci provedené analýzy nemovitostí a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění popsaných v předešlých částech ocenění, stanovil Znalec současnou tržní hodnotu nemovitostí za pomoci porovnávací metody ocenění, která nejlépe reflektuje charakter nemovitosti a současně situaci na realitním trhu.

Na základě veškerých skutečností uvedených v tomto znaleckém posudku odpovídá Znalec na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

1) Jaká je současná tržní hodnota Předmětu ocenění?

TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 176 V K.Ú. ŽELÍZY (VIZ KAP. 1.1 ZNALECKÝ ÚKOL) ČINÍ K DATU 11. PROSINCE 2020 ČÁSTKU VE VÝŠI
===5 270 000 Kč=== (SLOVY: PĚT MILIÓŇŮ DVĚ STĚ SEDMDESÁT TISÍC KORUN ČESKÝCH)

Komentář k výsledné hodnotě

S ohledem na účel ocenění, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není do výsledné hodnoty promítnuta existence zástavních práva, nařízení exekucí a další zápisů k osobě vlastníka oceňovaných nemovitostí evidovaných v části D výpisu z katastru nemovitostí.

PŘÍLOHY

**Osoby podílející se na
zpracování této části
znaleckého posudku**

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dušková, Ing. Kalabis,
Ing. Mahdík.

SEZNAM PŘÍLOH:

- PŘÍLOHA Č. 1: Porovnávací metoda ocenění (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 2: Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 176 (3 listy)
- PŘÍLOHA Č. 3: Snímek katastrální mapy (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 4: Mapa oblasti (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 5: Fotodokumentace (5 listů)

Porovnávací metoda ocenění

Ocenění vily s pozemky a příslušenstvím

Nemovitost:	Vila Dubá, okr. Česká Lípa	Vila Mladá Boleslav - Čejetický	Vila Mělník, ul. Nová	Vila Mělník, ul. Radniční	Vila Vraňany, okr. Mělník
Zdroj:	www.sreality.cz, ID: 7593	www.sreality.cz ID: 092-102-329752	www.srality.cz, ID: 92018	www.srality.cz, ID: D1107	www.srality.cz, ID: 20-014
Foto:					
Popis:	Přízemí objektu se skládá z obývacího pokoje, kuchyně, vstupní haly, samostatné WC, wellness prostoru se saunou a vířivkou. V patře se nachází 3 ložnice, z toho 1 s vlastní luxusní koupelnou vybavenou vlastní toaletou. Další 2 ložnice disponují sdílenou luxusní koupelnou s toaletou. Celá prostorná půda pod zánovní střechou krytinou je k dispozici pro další vestavbu pokojů a koupelny. Přívody elektriny, vody, kanalizace, atd. jsou již dotaženy na půdu pro případný další rozvoj. Všechna okna a vstupní dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem podle původního vzhledu domu. Díky plastovým oknům má vila velice dobré izolační schopnosti. Na pozemku stojí zděný zahradní domek o velikosti cca 25 metrů, do kterého je dotažen nový rozvod elektriny včetně přípravy pro kamerový systém. Představte si, jak přicházíte po chodníku ke dveřím v řadě domů nebo zaparkujete ve své garáži. Odkmknete a projdete vstupní halou ke krytému schodišti, které vede k vašemu soukromému světu, vzdálenému od ruchu ulice. Skvěle vyřešené využití prostoru pozemku nechal vzniknout hlavnímu domu s prostornými a světlými pokoji. Vnitřní bazén s vířivkou vám připomene turecké lázně díky obloukovým oknům. Vířivka zregeneruje unavené svaly. Venkovní terasa nabízí možnosti grilování, opalování, venkovních her a navazuje na "malý dům", který je možné využít jako tělocvičnu, dům pro návštěvy, pánský pokoj, hernu. Dům je možno velmi jednoduše předit na 4 samostatné byty nebo ubytovnu s 18-24 lůžky. Budova byla vystavěna v letech 1906 -1907 ve stylu vídeňské secese architektem Bohumilem Hübschmanem. Prostorný suterén(177 m2) s vlastním vchodem vhodný pro komerční využití, v přízemí (175 m2), v 1. patře (148 m2) a v podkrovní (112 m2) se v současné době nacházejí kanceláře ve stavu vhodném k okamžitému užívání. Prostorná terasa v přízemí a balkon v 1. patře. Funkční sociální zařízení ve všech patrech kromě podkrovní. Vila je celkově v dobrém stavebně-technickém stavu, včetně ozdobných prvků na fasádě a je napojena na veřejné sítě elektro, vody, kanalizace a plynu. K objektu náleží pozemky o celkové výměře 828 m2. Parkovat lze na veřejných plochách v bezprostřední blízkosti objektu nebo možnost vybudování parkovacích míst na pozemcích prodáváného celku. Poloha: přímo v centru v sousedství radnice a městských hradeb, č.p.2. Popis domu: samostatně stojící, tři nadzemní a jedno podzemní podlaží, zastavěná plocha cca 210 m2, užitná plocha cca 480 m2. Suterén: technické zázemí, sklady, sociální zařízení, užitná plocha 141,5 m2; přízemí: vstupní hala, obytné či komerčně využitelné místnosti, sociální zařízení, užitná plocha 136,1 m2; podkrovní- obytné místnosti, chodba, užitná plocha 55,8 m2; dominantou interiéru je krásná vstupní hala se secesním schodištěm a vitrážemi, nutná rekonstrukce interiéru. Inženýrské sítě: topení ústřední 2x plynový kotel, kanalizace a voda z veřejné sítě, elektro 220/380 V. Ze vstupní haly lze vstoupit do pracovní, pokoje, koupelny a do samotného srdce domu - velkorysého obývacího pokoje, kuchyně, jídelny a prostorné terasy. Výhledy z jižní terasy do okolí a na monotónně plynoucí Vltavu nabízí nekonečnou oázu klidu a soukromí. Ten výhled si prostě zamilujete! Z terasy lze vyjít přímo na zahradu. Do druhého patra je přístup schodištěm přímo ze vstupní haly, kde se nachází 3 pokoje, šatna, koupelna, komora a další terasa. Suterén pak nabízí velké technické zázemí - chodbu, koupelnu, 4 sklady a garáž. Na zahradě jsou dva přístřešky - altán s přípravou pro letní kuchyni a nedodělaný kotel. Pozemek je rovinný - při ulici (vstup do 1.NP), a svažité směrem k řece (výstup z 1.PP a garáže). Technický stav budovy je velmi dobrý, dobře udržovaný.				
Zastavěná plocha (m ²)	180		285		
Započítatelná plocha (m ²)	360	331	524	411	332
Výměra pozemku (m ²)	2 139	473	828	1 011	2 002
Cena (Kč)	7 990 000	4 500 000	13 300 000	10 800 000	10 690 000
Jednotková cena (Kč/m ²)	22 194	13 595	25 406	26 268	32 247
Porovnání					
zdroj informací	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
	0,75	0,90	0,80	0,80	0,80
poloha	obdobná	obdobná	atraktivnější	atraktivnější	mírně atraktivnější
	1,00	1,00	0,60	0,60	0,90
dopravní dostupnost	obdobná	obdobná	lepší	lepší	obdobná
	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
funkční využitelnost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
technický stav	výrazně lepší	výrazně lepší	lepší	mírně lepší	výrazně lepší
	0,75	0,75	0,80	0,90	0,70
vybavenost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	vyšší
	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
velikost objektu	menší vila	menší vila	větší vila	obdobná	menší vila
	0,95	0,95	1,05	1,00	0,95
velikost pozemku	obdobná	výrazně menší	menší pozemek	menší pozemek	obdobná
	1,00	1,10	1,10	1,05	1,00
jiná korekce	bez vlivu na hodnotu	méně atraktivní architektura	bez parkování	bez vlivu na hodnotu	bez vlivu na hodnotu
	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	11 860	11 508	11 155	11 796	13 896

Vyhodnocení porovnání

Položka	hodnota
Minimální jednotková cena (Kč/m ²)	11 155
Průměrná jednotková cena (Kč/m ²)	12 043
Maximální jednotková cena (Kč/m ²)	13 896
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	12 000
Započítatelná plocha (m ²)	438,98
POROVNÁVACÍ HODNOTA (Kč)	5 270 000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2021 09:35:04

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535397 Želízy

Kat.území: 796352 Želízy

List vlastnictví: 176

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
FORTIS Bohemia, spol. s r.o., Čerčanská 633/20, Krč, 14000 Praha 4	48592161	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 124	256	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Želízy, č.p. 99, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124				
799/2	447	ostatní plocha	neplodná půda	
799/3	416	ostatní plocha	neplodná půda	
830/6	500	zahrada		zemědělský půdní fond
830/9	471	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

- existující, jistina ve výši 45 180 459,22 Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 799/2, Parcela: 799/3, Parcela: 830/6, Parcela: 830/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ze dne 23.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 05.03.2019.

V-1086/2019-206

Pořadí k 12.02.2019 08:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

- existující, k zajištění pohledávky ve výši: úrok z prodlení ve výši 25% p.a. z částky 45 180 459,22 Kč za dobu od 7.6.2016 do 31.1.2019, smluvní úrok 9,95% p.a. z částky 45 954 702,94 Kč za dobu od 1.4.2016 do 1.6.2016.

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 799/2, Parcela: 799/3, Parcela: 830/6, Parcela: 830/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 189 EX-487/2019 -17 ze dne 30.04.2019. Právní moc ke dni 03.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 13:52:12. Zápis proveden dne 10.06.2019.

V-3833/2019-206

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2021 09:35:04

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535397 Želízy

Kat.území: 796352 Želízy

List vlastnictví: 176

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

Typ vztahu

Pořadí k 15.05.2019 13:52

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

FORTIS Bohemia, spol. s r.o., Čerčanská 633/20, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 48592161

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-03681/2018 -013 ze dne 10.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 14:15:48. Zápis proveden dne 15.01.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-192/2019-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 799/2, Parcela: 799/3, Parcela: 830/6, Parcela: 830/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-03681/2018 -014 ze dne 10.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 14:15:40. Zápis proveden dne 22.01.2019; uloženo na prac. Mělník

Z-218/2019-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

FORTIS Bohemia, spol. s r.o., Čerčanská 633/20, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 48592161

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 260/19-13 k 72 EXE 438/2019-33 ze dne 27.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2019 13:18:59. Zápis proveden dne 05.03.2019; uloženo na prac. Praha

Z-7229/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 124, Parcela: 799/2, Parcela: 799/3, Parcela: 830/6, Parcela: 830/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-260/2019 -17 ze dne 01.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2019 13:32:23. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Mělník

Z-1256/2019-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2021 09:35:04

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535397 Želízy

Kat.území: 796352 Želízy

List vlastnictví: 176

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

Typ vztahu

Povinnost k

FORTIS Bohemia, spol. s r.o., Čerčanská 633/20, Krč,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 48592161

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2075/19-10 k 72 EXE-
2772/2019 24 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019
21:06:29. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo na prac. Praha
Z-34044/2019-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2011.

V-6732/2011-206

Pro: FORTIS Bohemia, spol. s r.o., Čerčanská 633/20, Krč, 14000
Praha 4

RČ/IČO: 48592161

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
830/6	35500	500
830/9	35500	471

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

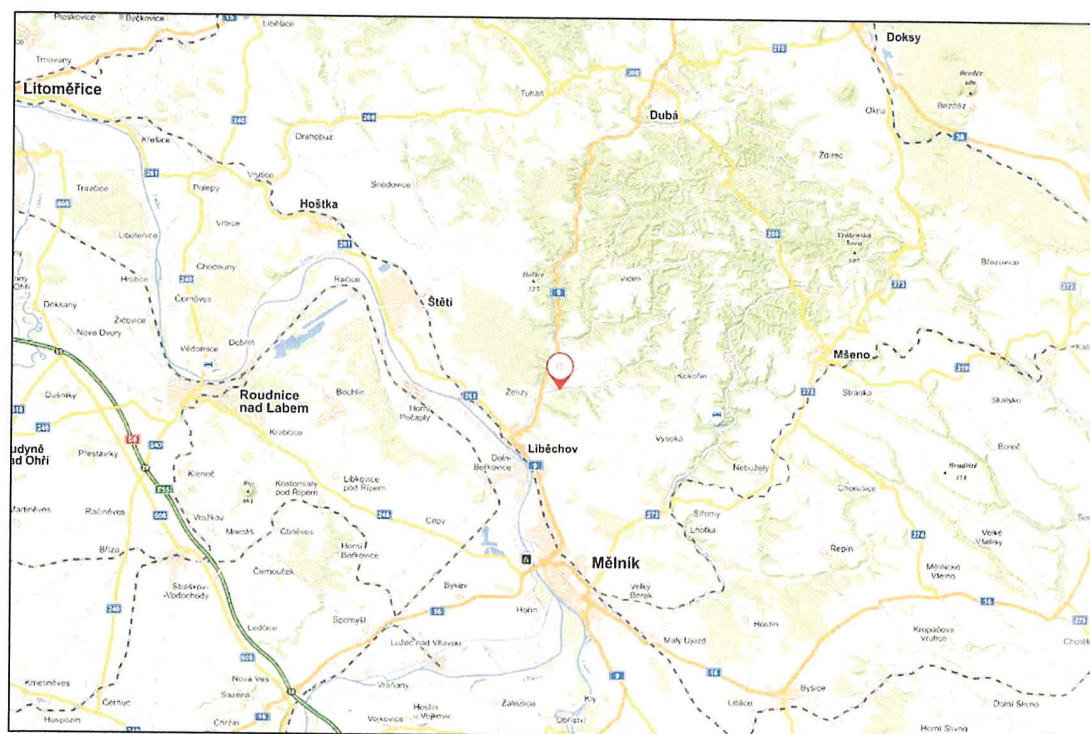
Vyhotoveno: 06.01.2021 09:58:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



pohled z jihu



pohled z východu



pohled ze severu



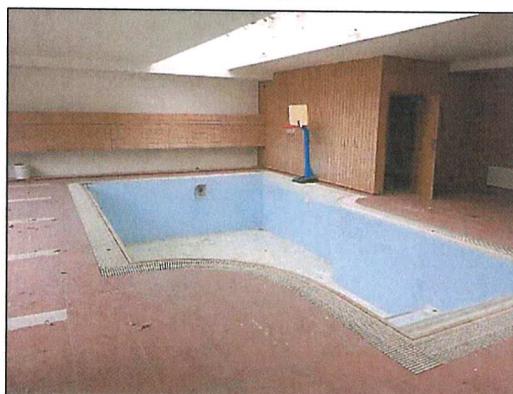
pohled ze západu



přístavba garáže



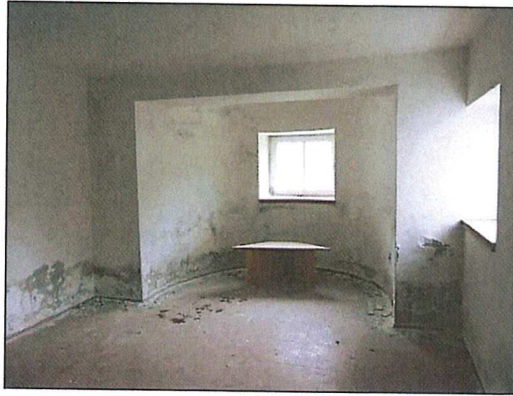
přístavba garáže



1.PP



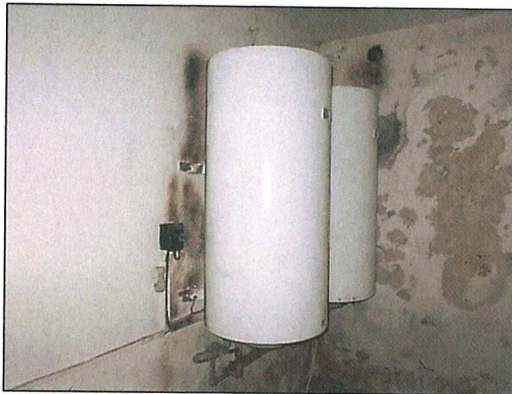
1.PP – nefunkční okno



1.PP



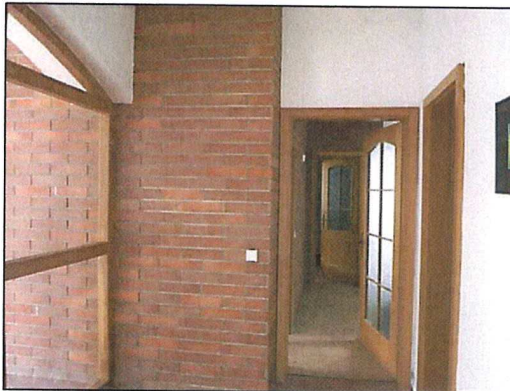
1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



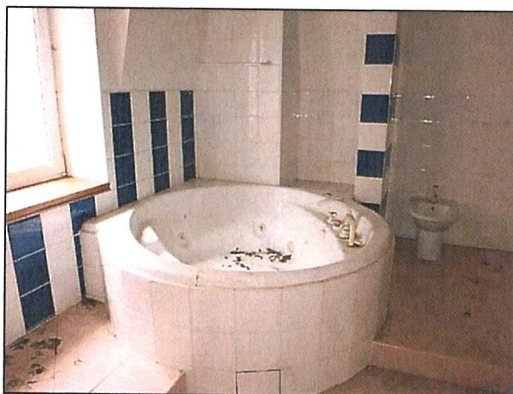
2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



zahrada před domem



zahrada před domem



prostory za domem



objekty na střeše garáže



detail chybějícího parapetu



příklad narušení omítek



chybějící okapový svod



zatékání dešť. vody do nosných konstrukcí



opadávání malby u bazénu



vlkost ve zdivu v 1. PP



střecha bazénu a vlkost ve zdivu (vlevo)



vlkost ve zdivu / omítkách v 1. NP

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností VGD Appraisal, s.r.o. jako znaleckým ústavem ve smyslu § 21 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutími Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 27. 3. 2013, čj. 22/2013-OSD-SZN/12 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich částí včetně přezkoumávání smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho částí z ekonomického hlediska, posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti podnikatelských záměrů, ekonomické a finanční rozborů, oceňování nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží, nehmotného majetku, včetně posuzování oprávněnosti nákladů vynaložených na výzkum a vývoj, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků, finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů, pohledávek, závazků, oceňování obchodního jmění při přeměnách společností a přezkoumání smluv o přeměnách obchodních společností z ekonomického hlediska včetně zpracovávání zpráv, posouzení přeměn z hlediska nezpůsobení úpadku nástupnické společnosti, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři z ekonomického hlediska, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami, přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku z ekonomického hlediska, činnosti členů statutárních orgánů z hlediska ekonomických zájmů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností z ekonomického hlediska, zjišťování hodnot vypořádacích podílů, stanovení hodnoty skutečné škody a ušlého zisku, stanovování reálné hodnoty pro účely účetnictví, účetní evidence.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 5/2021 a obsahuje celkem 33 stran včetně 11 stran příloh obsažených v příslušné kapitole Přílohy.

Znalec prohlašuje, že ke zpracování tohoto znaleckého posudku nepřibral konzultanta, a že za podání tohoto posudku byla sjednána smluvní odměna, jejíž výše není závislá na závěru, k němuž Znalec ve znaleckém posudku dospěl.

Znalec:

VGD Appraisal, s.r.o.
znalecký ústav
Bělehradská 314/18, Nusle
140 00 Praha 4
IČ: 28213645, datová schránka: 6wgacqz
tel.: +420 606 957 302; www.vgd.eu

Posudek připravili

Ing. Dagmar Dušková
Ing. Petr Kalabis
Ing. Miloslav Mahdík

V Praze dne 1. února 2021


Ing. Dagmar Dušková
jednatelka, znalec



OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ NA LV č. 176 v k.ú. ŽELÍZY, OBEC ŽELÍZY