

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo ZP-21103

NEMOVITÉ VĚCI:

Rodinný dům Rodinný dům Zvoleněves
Zvoleněves

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Zvoleněves, k.ú. Zvoleněves

Adresa: č.p. 109, 273 25 Zvoleněves

Pozemky Rožmitál Pozemky Rožmitál pod Třemšínem
pod Třemšínem

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Rožmitál pod Třemšínem, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem

Adresa: Rožmitál pod Třemšínem, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Adresa: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 15318/10 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

684 900 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 9.4.2021

Datum místního šetření: 20.10.2020

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 24

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 9.4.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 120 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 109 Zvoleněves, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Zvoleněves, obec Zvoleněves, část obce Zvoleněves, okres Kladno, zapsáno na LV 126,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 1338 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. (LV 2716) a na pozemcích parc. č. 445/79 (trvalý travní porost) a parc. č. 463/64 (ostatní plocha), vše v kat. území Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, zapsáno na LV 794.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.10.2020 pod č.j. 120 EX 15318/10-87.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 20.10.2020.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- územní plán města Rožmitál pod Třemšínem.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

LV 126

Obec Zvoleněves se nachází ve Středočeském kraji, cca 7 km východně od města Slaný, cca 8 km západně od města Kralupy nad Vltavou a cca 9 km severovýchodně od města Kladno. Obcí protéká Knovízský potok. Jedná se o obec s nízkou rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází pošta, hostinec, zámek a obchod se smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce Zvoleněves č.p. 109 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Zvoleněves, hostinec“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Zvoleněves“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

LV 794

Město Rožmitál pod Třemšínem se nachází ve Středočeském kraji, cca 9 km severozápadně od města Březnice, cca 14 km jihozápadně od města Příbram a cca 25 km severovýchodně od města Nepomuk. Městem protéká říčka Skalice a nachází se zde několik rybníků. Město má místní části Hutč pod Třemšínem, Nesvačily, Pňovice, Skuhrov, Starý Rožmitál, Strýčkovy, Voltuš a Zalány. Jedná se o město se středě rozšířenou infrastrukturou a občanskou vybaveností. Ze vzdělávacích zařízení se zde nachází mateřská, základní, základní speciální a základní umělecká škola. Nákup zboží je dostupný v supermarketech a obchodech smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, restaurace, knihovna, muzeum, kino, zámek a sportovní areál. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v jihozápadní okrajové části města Rožmitál pod Třemšínem.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
vcř. / vl.	☒ / ☐ elktro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MIIID	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 369/1	-
parc. č. 2304/42	Město Rožmitál pod Třemšínem, Náměstí 8, 26242 Rožmitál pod Třemšínem
parc. č. 2304/58	Česká republika

Celkový popis

LV 126

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zatčlená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střechě jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je zděné. Dům je určen k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 120 stojí stavba rodinného domu č.p. 109. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 270 m². Pozemek je rovinatý, travnatý a neudržovaný. Pozemek je oplocený zděným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a zděná garáž s plechovými vraty. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 369/1, který není zapsaný na žádném I.V.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 20.10.2020 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Pozemky parc. č. St. 1338 a parc. č. 463/64 na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Na pozemku parc. č. St. 1338 stojí zemědělská stavba, která není předmětem ocenění. Pozemek parc. č. St. 1338 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 175 m². Pozemek parc. č. 463/64 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 605 m². Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plocha smíšená obytná a plocha smíšená výrobní. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2304/42 ve vlastnickém právu města Rožmitál pod Třemšínem.

Pozemek parc. č. 445/79 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 308 m². Pozemek je v územním plánu veden jako plocha zemědělská. Pozemek má trojúhelníkový tvar. Pozemek je od výše zmíněných pozemků oddělený komunikací. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2304/58 ve vlastnickém právu České republiky.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům Zvoleněves

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 109 Zvoleněves

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	270,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Lány		
Lokalita:	Berounská 112		
Popis:	Jedná se o rodinný dům 5+2 s dvougaráží na pozemku o velikosti 547 m ² . Nemovitost se nachází v ulici Berounská, Lány. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci a je napojena na všechny sítě, které obec nabízí (kanalizace, voda, el., plyn). Obytná plocha domu je 164 m ² + sklepní prostory. V tuto chvíli je nemovitost vytápěna plynovým kotlem. Celý dům je v tuto chvíli řešen jako dvougenerační. Každé podlaží má vlastní kuchyň a koupelnu. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	547,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 12/2020	
K2 Velikosti objektu	0,97		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,97		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 750 000 Kč	0,85	4 037 500 Kč	

Název:	Rodinný dům Stochov		
Lokalita:	Švermova 102		
Popis:	Jedná se o rodinný dům ve Stochově v ulici Švermova, o současné dispozici 5+kk. Dům je obyvatelný, ale doporučuji rekonstrukci. Je postaven roku 1933 a rozšíření stavební úpravou bylo provedeno v roce 1957. V přízemí je tvořen verandou, ve které je umístěna i spíž, dále prostornou chodbou, ze které se vchází do spodní koupelny a dvou pokojů. Velký obývací pokoj v přízemí je přístupný z obou pokojů a tyto tři pokoje tvoří dispozičně písmeno L. Z chodby vedou kamenné schody do patra, kde je druhá koupelna, další dvě prostorné místnosti, z nichž jedna má balkon. V neposlední řadě je v patře vedle koupelny také půdní místnost s menším oknem, která nabízí změnu na obytný prostor. Vedle domu na západní straně je zděná garáž, u severní a západní hranice pozemku jsou zděné funkční prostory, jako prádelna a další přístavky využívané jako sklady. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením, napojen na vodovodní řád, má ale také vlastní studnu a je částečně podsklepený		
Pozemek:	850,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 7/2020	
K2 Velikosti objektu	0,97		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		

K7 Vliv pozemku	0,94		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 200 000 Kč	0,78	3 276 000 Kč	

Název: Rodinný dům Slaný
Lokalita: Petra Hrubého 890/11
Popis: Jedná se o rodinný dům ve městě Slaný - "Na Skalkách". Dům je dvoupodlažní a částečně podsklepený, o ploše 159 m² (včetně půdy). V prvním podlaží jsou k dispozici dva pokoje (19 m² a 20 m²), kuchyň (16 m²), koupelna a toaleta. Druhé podlaží se skládá z dvou částí. V obytné části je prostorný pokoj (19,6 m²) a menší místnost vhodná jako pracovna nebo šatna (3 m²) a v druhé části je půda (36 m²). Dům je vytápěn plynovým kotlem, který je umístěn ve sklepě. Nemovitost je v původním stavu, před rekonstrukcí. Nemovitost je postavena na rohové pozemku, kdy jednou stěnou sousedí s vedlejším domem a ze tří stran je obklopen zahradou. U domu se nachází garáž a přístavba s prádelnou.

Pozemek: 406,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
4/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 750 000 Kč	0,68	3 230 000 Kč

Název: Rodinný dům Tuchlovice
Lokalita: Osvobození 376
Popis: Jedná se o rodinný dům 3+1 s garáží a zahrádkou, Tuchlovice, Osvobození 376. Užitná plocha domu je 96 m² + možnost vestavby v podkroví cca 50 m². Celková výměra rovinatého pozemku je 443 m². Dům je v dobrém stavu a ihned obývatelný, s dřívě obvyklou dispozicí místností. V přízemí jsou tři pokoje, kuchyň s jídelnou, spíž, prádelna, koupelna, WC, zádveří a chodba se schody do sklepa a do podkroví, kde vestavbou mohou vzniknout další dva pokoje. Elektřina 230/400 V, topení ústřední plynové (záporní kotel), voda obecní (na pozemku je i studna), ohřev cl. bojlerem, odpady svedeny do kanalizace. Zahrádka, dvorek, garáž s montážní jámou.

Pozemek: 443,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
2/2021

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 440 000 Kč	0,88	3 907 200 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 230 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 612 675 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 037 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		3 612 675 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 612 675
Velikost spoluvlastnického podílu		
	$* 1,00 / 4,00 =$	903 168,75
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	$* 0,70 =$	632 218,13
Výsledná porovnávací hodnota		632 218 Kč

Pozemky Rožmitál pod Třemšínem

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rožmitál pod Třemšínem

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Sedlčany, zdroj realizovaný prodej z 1/2021
Popis: Pozemek parc. č. 3133, který je určený k výstavbě ve velmi zajímavé lokalitě, v těsné blízkosti města Sedlčany, v zástavbě nových rodinných domů. Rovinatý pozemek má výměru 1 156 m², rozměry asi 36 m × 32 m. Přípojka elektřiny se bude realizovat v dohledné době. Vodovod a kanalizace v místě není, voda tedy bude z vlastního vrtu a odpadní vody svedeny do jímky nebo vlastní čističky odpadních vod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 132 880	1 156	980,00	0,77	754,60

Název: Pozemek Rožmitál pod Třemšínem, zdroj realizovaný prodej z 12/2020

Popis: Pozemek parc. č. 2219/2, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 1 246 m². Pozemek je v územním plánu veden jako plocha smíšená obytná. Pozemek má pravidelný tvar. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
922 200	1 246	740,13	0,90	666,12

Zjištěná průměrná jednotková cena

710,36 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1338	175	710,00		124 250
ostatní plocha	463/64	605	710,00		429 550
Obvyklá cena před korekcí ceny					553 800
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	92 300,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,60 =	55 380,00
Celková výměra pozemků		780	Hodnota pozemků celkem		55 380

1.2. Pozemky Rožmitál pod Třemšínem

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Rožmitál pod Třemšínem, zdroj realizovaný prodej z 12/2020			
Popis:	Pozemky parc. č. 1681/45, parc. č. 1716/24 a parc. č. 1681/14 nacházející se ve městě Rožmitál pod Třemšínem. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
127 880	6 394	20,00	1,00	20,00

Název:	Pozemek Rožmitál pod Třemšínem, zdroj realizovaný prodej z 3/2020			
Popis:	Pozemky parc. č. 2479/3 a parc. č. 2477/3 nacházející se ve městě Rožmitál pod Třemšínem. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
580 000	20 536	28,24	1,00	28,24

Zjištěná průměrná jednotková cena

24,12 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	445/79	308	24,00		7 392
Obvyklá cena před korekcí ceny					7 392
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	1 232,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	739,20
Celková výměra pozemků		308	Hodnota pozemků celkem		739

ODŮVODNĚNÍ

Rodinný dům Zvoleněves

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 109 Zvoleněves

632 218,10 Kč

Pozemky Rožmitál pod Třemšínem

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rožmitál pod Třemšínem

55 380,- Kč

1.2. Pozemky Rožmitál pod Třemšínem

739,20 Kč

Hodnota pozemků - celkem:

56 119,20 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

684 900 Kč

slovy: Šestsetosmdesátčtyřitisícdevětset Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 120 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 109 Zvoleněves, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Zvoleněves, obec Zvoleněves, část obce Zvoleněves, okres Kladno, zapsáno na LV 126 v objektivní zaokrouhlené výši **630.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 1338 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. (LV 2716) a na pozemku parc. č. 463/64 (ostatní plocha) v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**,

- na pozemku parc. č. 445/79 (trvalý travní porost) v objektivní zaokrouhlené výši **900,- Kč**,

vše v kat. území Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, zapsáno na LV 794.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 126	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 794	13
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21103 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

Označní osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

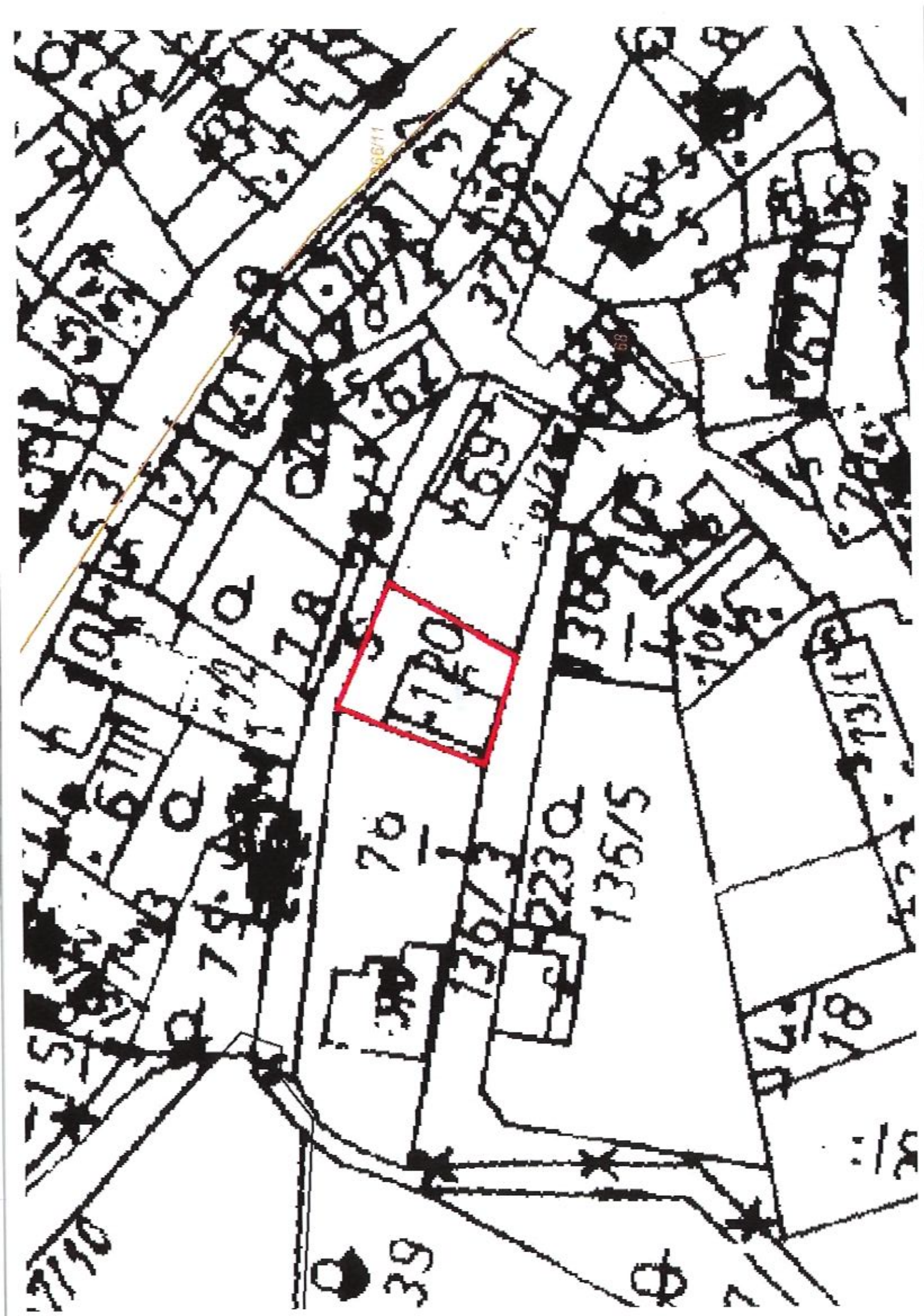
Ing. Jiří Roub

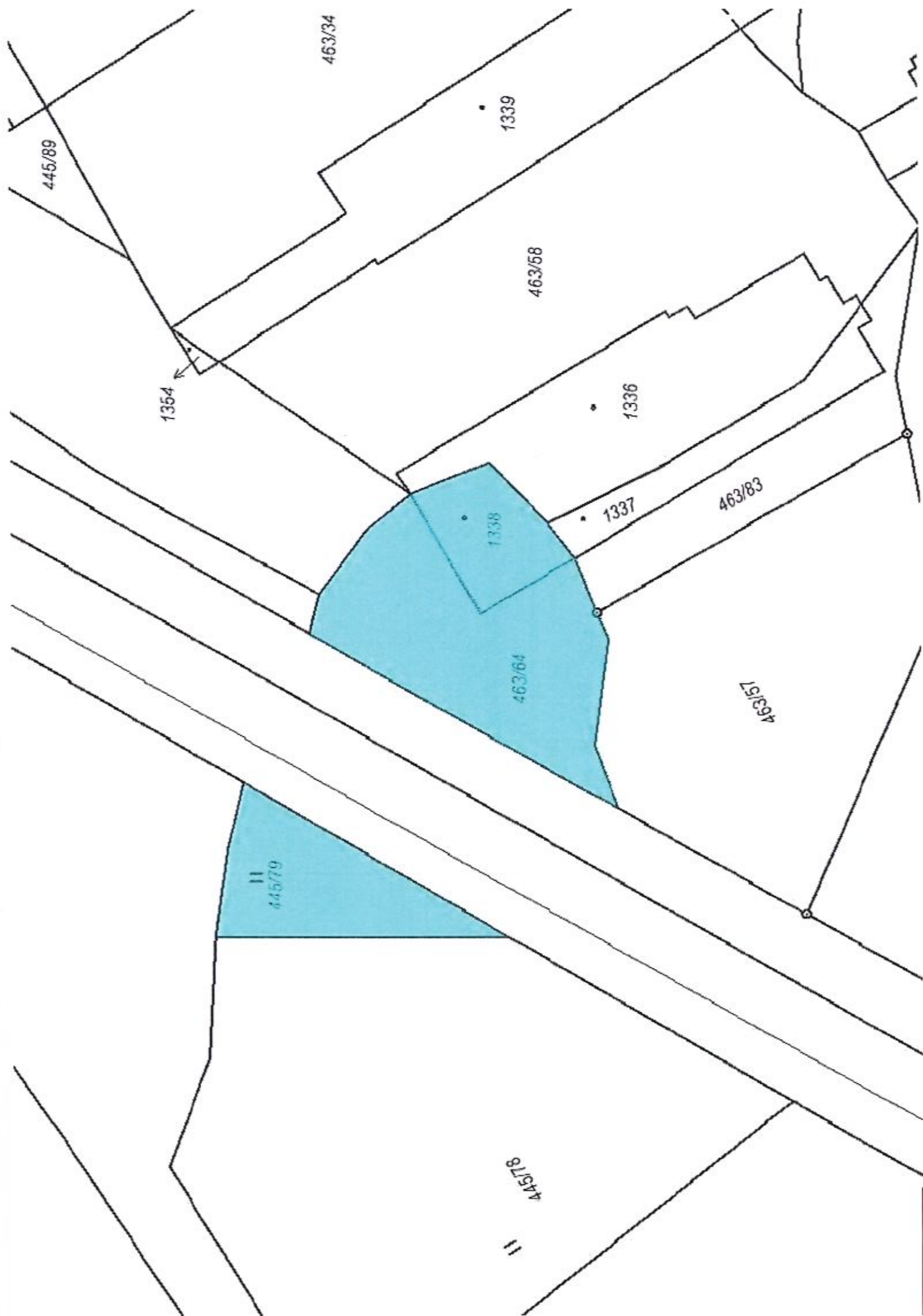
V Praze 9.4.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





Kamenný
Most

Zvoleněves

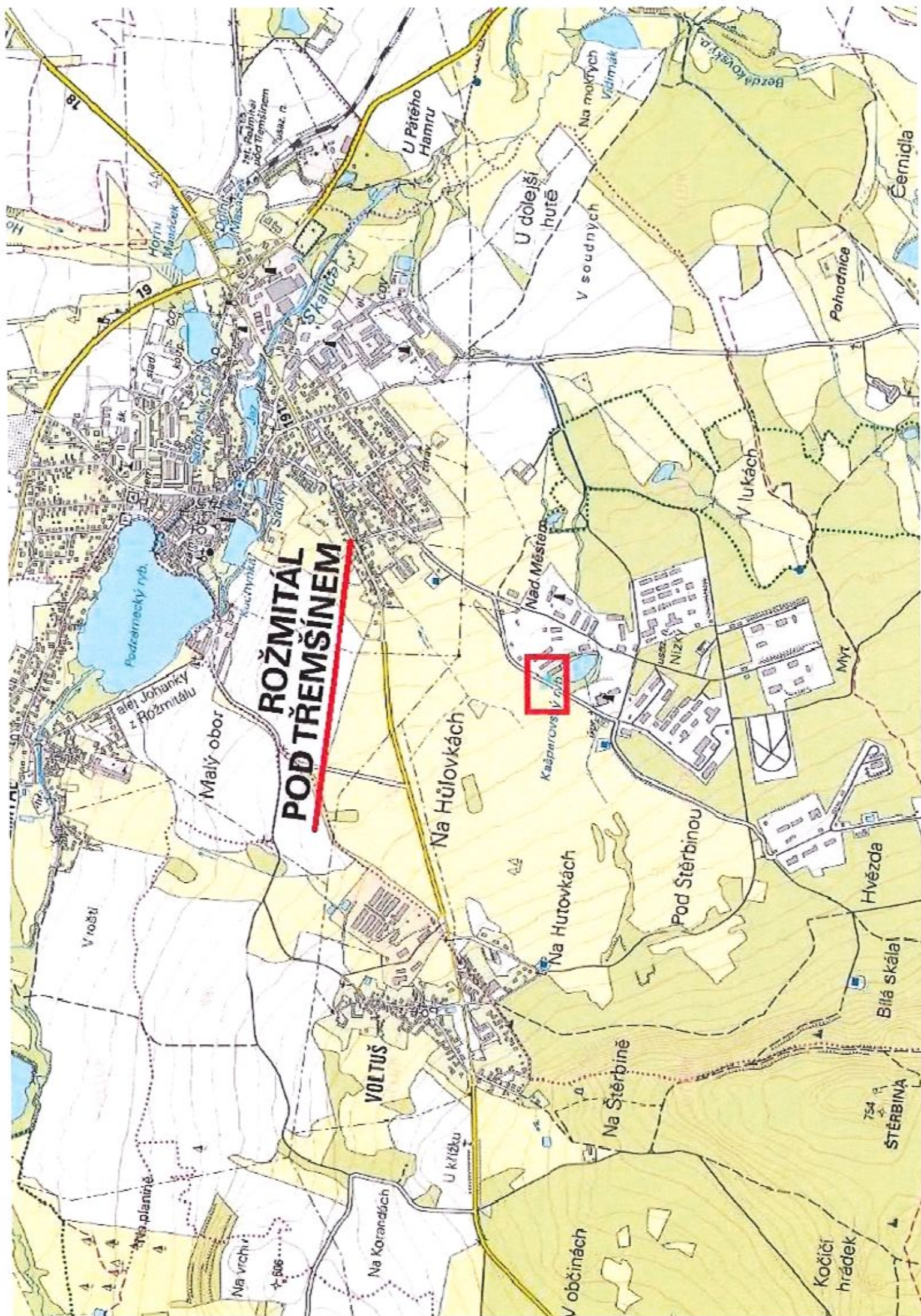
Zvoleněves 109

Zvoleněves

263

Otok

Žižice







Kpt. Jaroše 114, Rožmitál pod Třemšínem

