

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17820

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům a pozemek Svojetín

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 23135/11 (ocení stávajícího stavu)



Datum místního šetření: 14.03.2019

Stav ke dni:

27.03.2019

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.03.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 60/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 37 Svojetín, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 61 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 87 (zahrada) vše v kat. území Svojetín, obec Svojetín, část obce Svojetín, okres Rakovník, zapsáno na LV 53,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 129 (zahrada), včetně příslušenství v kat. území Svojetín, obec Svojetín, okres Rakovník, zapsáno na LV 364.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 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) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) 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.

3) 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 prodeji), 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 potenciačních 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 potenciačních 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 prodejích 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.02.2019 pod č.j. 144 EX 23135/11-84.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 14.03.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace poskytnuté od švagrové povinného, paní Kučerové.

Usnesení D 1312/2007-63 ze dne 07.01.2009.

Usnesení 35 D 1312/2007 ze dne 27.10.2009.

Usnesení 26 D 360/2008-86 ze dne 15.08.2011.

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, L.: 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

Místopis

Obec Svojetín se nachází ve Středočeském kraji, cca 12 km severozápadně od města Rakovník, cca 15 km jihovýchodně od města Žatec a cca 15 km východně od města Podbořany. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Do katastru obecního úřadu se řadí ještě nedaleká obec Veclov. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází restaurační a ubytovací zařízení, místní obchod a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc - rodinný dům se nachází v jižní okrajové části obce Svojetín č.p. 37 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Svojetín” se nachází cca 710 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Svojetín” se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

| SOUČASNÝ STAV | | BUDOUCÍ STAV | |
|---|---|--|--|
| Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna |
| <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> telefon | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> telefon |
| veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | | veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | okrajová část - smíšená zástavba | | |
| Přístup k pozemku | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | | |
| Přístup přes pozemky: | | | |
| parc. č. 1726/3 | Obec Svojetín, č. p. 20, 27004 Svojetín | | |

Celkový popis

LV 53 - rodinný dům

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdíva a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je z roku 1927 a je v původním stavu. Dispozice domu je 2+1 a zahrnuje pokoj (23,03 m²), pokoj (19,79 m²), kuchyň (11,03 m²), chodbu (16,86 m²), WC (0,91 m²) a koupelnu (6,31 m²). Vnitřní dveře jsou dřevěné částečně prosklené nebo plné v ocelových zárubních. Podlahy jsou opatřeny PVC, keramickou dlažbou nebo koberci. WC je samostatné. Obklady jsou keramické. Dům je v původním stavu

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, studny a jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 60/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 37. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 848 m². Na stavební pozemek parc. č. St. 60/1 navazuje pozemek parc. č. 87, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 1929 m² a pozemek parc. č. St. 61, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště o celkové výměře 54 m². Pozemky společně tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Směrem od ulice je zděný plot s dřevěnou brankou. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, jímka a pergola. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 1726/3, který je ve vlastnickém právu obce Svojetín.

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

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

LV 364 - pozemek

Pozemek parc. č. 129 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 1437 m². Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru. Dle ÚP je pozemek zařazen v plochách bydlení - v bytových domech. Na části pozemku se nachází stodola a dále hospodářské budovy. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 128 a parc. č. 132, které jsou ve vlastnickém právu České republiky.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

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

Příslušenství nemovité věci je stodola a dále hospodářské budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 14.03.2019 za účasti paní Kučerové. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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

Komentář: Přístup na pozemek parc. č. 129 je přes pozemky parc. č. 128 a parc. č. 132, které jsou ve vlastnickém právu České republiky.

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.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

LV 53 - rodinný dům

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Svojetín

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 37 Svojetín

LV 364 - pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Svojetín

OCENĚNÍ

LV 53 - rodinný dům

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Svojetín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Povlčín, zdroj: www.sreality.cz - ID: N17401 | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Povlčín. Celková plocha pozemku je 899 m ² . Na hranici pozemku je přivedena elektřina do skříně a obecní vodovod. Pozemek je s platným stavebním povolením. Příjezd k pozemku je po silnici, dále je nezpevněná cesta. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 0,95 |
| velikost pozemku - | | | | 0,81 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | 0,97 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,90 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 640 000 | 899 | 711,90 | 0,60 | 427,14 |

| | | | | |
|------------------------|--|--|--|------|
| Název: | Hořesedly, zdroj: www.sreality.cz - ID: 023-N03824 | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Hořesedly. Celková plocha pozemku je 1337 m ² . Pozemek je oplocený a nachází se na něm nová základová deska. Veškeré inženýrské sítě (el.230/400V, plyn, vodovod, odpadní jímka, dešťová kanalizace) jsou na pozemku. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 0,95 |
| velikost pozemku - | | | | 0,85 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 1,00 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| možnost zastavění poz. - | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | 0,93 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,90 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 890 000 | 1 337 | 665,67 | 0,61 | 406,06 |

| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Povlčín, zdroj: www.sreality.cz - ID: 0664 | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Povlčín. Celková plocha pozemku je 900 m ² . Na hraně parcely je přípojka elektřiny a obecního vodovodu, dále je povoleno vybudovat ČOV. Součástí je platné stavební povolení a projekt RD. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 1,00 |
| velikost pozemku - | | | | 0,81 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | 0,97 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,90 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 650 000 | 900 | 722,22 | 0,64 | 462,22 |

| | |
|--|--------------------------------|
| Zjištěná průměrná jednotková cena | 431,81 Kč/m² |
|--|--------------------------------|

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|--|------------|------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 60/1 | 848 | 432,00 | 1 / 1 | 366 336 |
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 61 | 54 | 432,00 | 1 / 1 | 23 328 |
| zahrada | 87 | 1 929 | 432,00 | 1 / 1 | 833 328 |
| Obvyklá cena před korekcí ceny | | | | | 1 222 992 |
| Velikost spoluvlastnického podílu | | | | | |
| | | | * 1,00 / 5,00 = | | 244 598,40 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | | | * 0,60 | = | 146 759,04 |
| Celková výměra pozemků | | | 2 831 | Hodnota pozemků celkem | 146 759 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 37 Svojetín

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Plocha pozemku: | 2 831,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

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 nemovitě věci:

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| Název: | Rodinný dům Kounov | |
| Popis: | Na prodej rodinný dům o dispozici 5+1 nacházející se v obci Kounov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Dům má sklep. Nemovitost má v přízemí 2 pokoje, chodbu, koupelnu, komoru a verandu. V patře jsou 3 pokoje, 1 půdní místnost, chodba a balkon. V zadní části domu je bývalá kovárna a sušárna chmele. Střeška budovy je polovalbová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1263 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vlastní studnu a jímku. Přípojka na obecní vodovod je na hranici pozemku. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K domu patří oplocená zahrada a zděné a dřevěné kůlny. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. | |
| Pozemek: | 1 263,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |  |
| K2 Velikosti objektu | 0,98 | |
| K3 Poloha | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,03 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,99 | |
| K6 Celkový stav | 1,00 | |
| K7 Vliv pozemku | 1,15 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 | |
| Cena | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
| 1 700 000 Kč | 1,04 | 1 768 000 Kč |

Zdroj: www.sreality.cz - ID:
ARD259

| | | |
|---------------|---|--|
| Název: | Rodinný dům Kounov | |
| Popis: | Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kounov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům rozdělen na čtyři samostatné bytové jednotky. O velikostech 2+kk a 1+kk. V přízemí domu dvě bytové jednotky propojeny společnou chodbou se společným WC. Vstup do patra domu zajišťuje | |

samostatné venkovní schodiště. Patro je rozděleno na byt 2+kk a 2+1. Byty jsou propojeny společnou chodbou se společným WC. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 374 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, septik a plynovod. Vytápění budovy je na tuhá paliva nebo plynové. K domu patří zahrada, garáž pro jeden osobní automobil s dílnou. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 374,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 0,90 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,80 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,98 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 1,20 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 668926

Cena
2 200 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,76

Upravená cena
1 672 000 Kč

Název: Rodinný dům Vlkov u Děkova

Popis: Na prodej rodinný dům o dispozici 3+1 nacházející se v obci Vlkov u Děkova. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Obytný dům je částečně rekonstruovaný (střecha - výměna latí a krytiny, nová plastová okna, kotel včetně radiátorů, částečně elektřina, odpad a voda v plastu). Dům je částečně podsklepen. V domě je dále koupelna s WC, garsonka se samostatným vchodem a sociálním zařízením. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1581 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a jímku. Vytápění budovy je ústřední etážové na tuhá paliva. K domu patří zahrada a garáž s dílnou.

Pozemek: 1 581,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,97 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,80 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,98 |
| K6 Celkový stav | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku | 1,10 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0646

Cena
2 450 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,72

Upravená cena
1 764 000 Kč

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 672 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 734 667 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 768 000 Kč/ks |

| | |
|---|----------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Průměrná jednotková cena | 1 734 667 Kč/ks |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | 1 734 667 |
| Velikost spoluvlastnického podílu | |
| | * 1,00 / 5,00 = 346 933,40 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | * 0,60 = 208 160,04 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 208 160 Kč |

LV 364 - pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Svojetín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Povlčín, zdroj: www.sreality.cz - ID: N17401 | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Povlčín. Celková plocha pozemku je 899 m ² . Na hranici pozemku je přivedena elektřina do skříně a obecní vodovod. Pozemek je s platným stavebním povolením. Příjezd k pozemku je po silnici, dále je nezpevněná cesta. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 0,95 |
| velikost pozemku - | | | | 0,95 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 0,80 |
| možnost zastavění poz. - | | | | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | | | | 0,90 |
| vybavenost pozemku - | | | | 1,05 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,90 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 640 000 | 899 | 711,90 | 0,61 | 434,26 |

| | | | | |
|------------------------|--|--|--|------|
| Název: | Hořesedly, zdroj: www.sreality.cz - ID: 023-N03824 | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Hořesedly. Celková plocha pozemku je 1337 m ² . Pozemek je oplocený a nachází se na něm nová základová deska. Veškeré inženýrské sítě (el.230/400V, plyn, vodovod, odpadní jímka, dešťová kanalizace) jsou na pozemku. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 0,95 |
| velikost pozemku - | | | | 0,99 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 0,80 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| možnost zastavění poz. - | | | | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | | | | 0,90 |
| vybavenost pozemku - | | | | 1,05 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,90 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 890 000 | 1 337 | 665,67 | 0,64 | 426,03 |

| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Povlčín, zdroj: www.sreality.cz - ID: 0664 | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Povlčín. Celková plocha pozemku je 900 m ² . Na hraně parcely je přípojka elektřiny a obecního vodovodu, dále je povoleno vybudovat ČOV. Součástí je platné stavební povolení a projekt RD. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 1,00 |
| velikost pozemku - | | | | 0,95 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 0,80 |
| možnost zastavění poz. - | | | | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | | | | 0,90 |
| vybavenost pozemku - | | | | 1,05 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,90 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 650 000 | 900 | 722,22 | 0,65 | 469,44 |

| | |
|--|--------------------------------|
| Zjištěná průměrná jednotková cena | 443,24 Kč/m² |
|--|--------------------------------|

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|---|------------|------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| zahrada | 129 | 1 437 | 443,00 | 1 / 1 | 636 591 |
| Obvyklá cena před korekcí ceny | | | | | 636 591 |
| Velikost spoluvlastnického podílu | | | | | |
| | | | | | * 1,00 / 6,00 = 106 098,50 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | | | | | * 0,55 = 58 354,18 |
| Celková výměra pozemků | | | 1 437 | Hodnota pozemků celkem | 58 354 |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 53 - rodinný dům

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Svojetín 146 759,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 37 Svojetín 208 160,- Kč

LV 364 - pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Svojetín 58 354,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 29 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 60/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 37 Svojetín, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 61 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 87 (zahradka) vše v kat. území Svojetín, obec Svojetín, část obce Svojetín, okres Rakovník, zapsáno na LV 53 v objektivní zaokrouhlené výši **210.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 129 (zahradka), včetně příslušenství v kat. území Svojetín, obec Svojetín, okres Rakovník, zapsáno na LV 364 v objektivní zaokrouhlené výši **60.000,- Kč**.

V Praze 27.03.2019

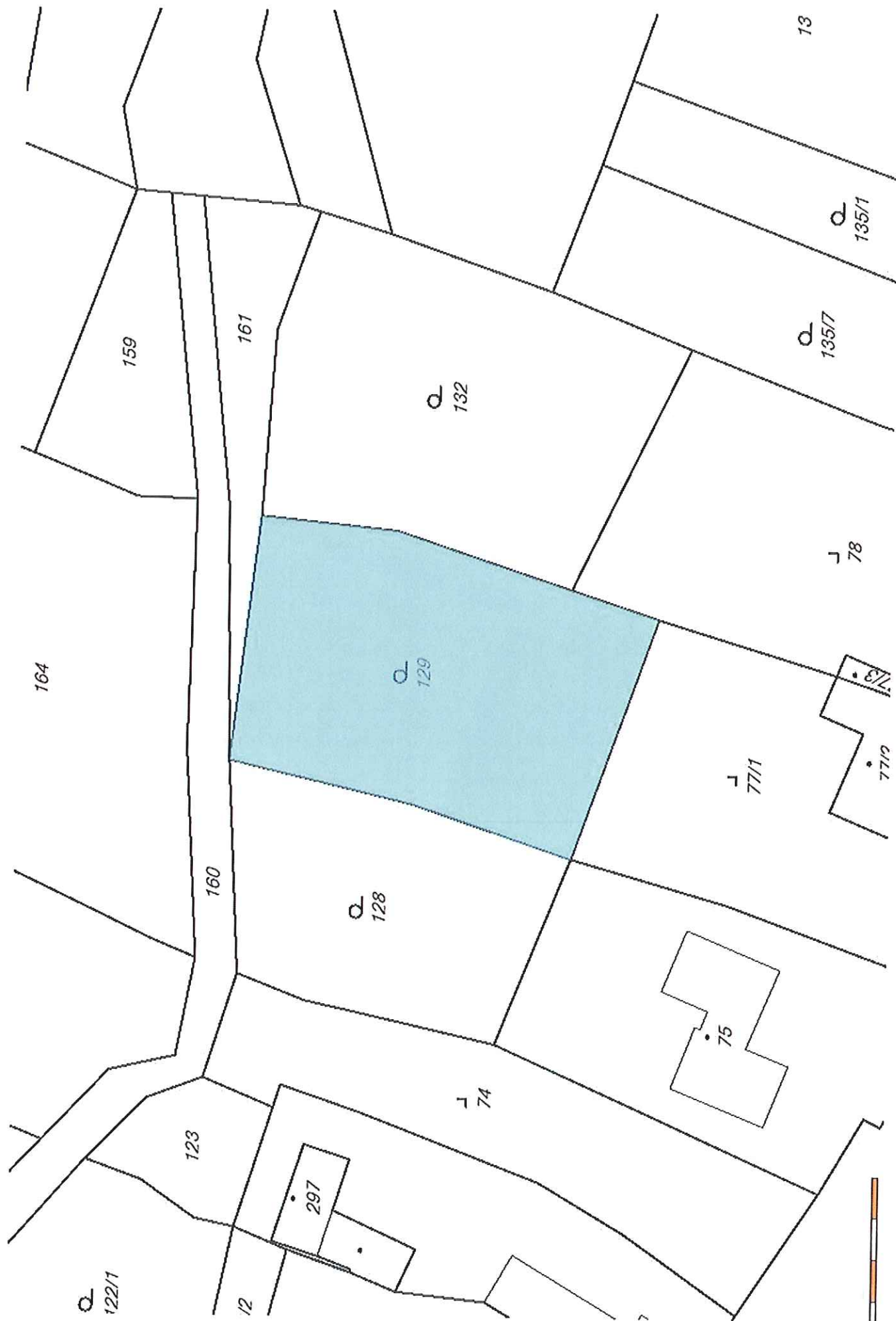
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

| | |
|--------------------------|---|
| Znalecká doložka: | <p>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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Michaela Holečková Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|---|

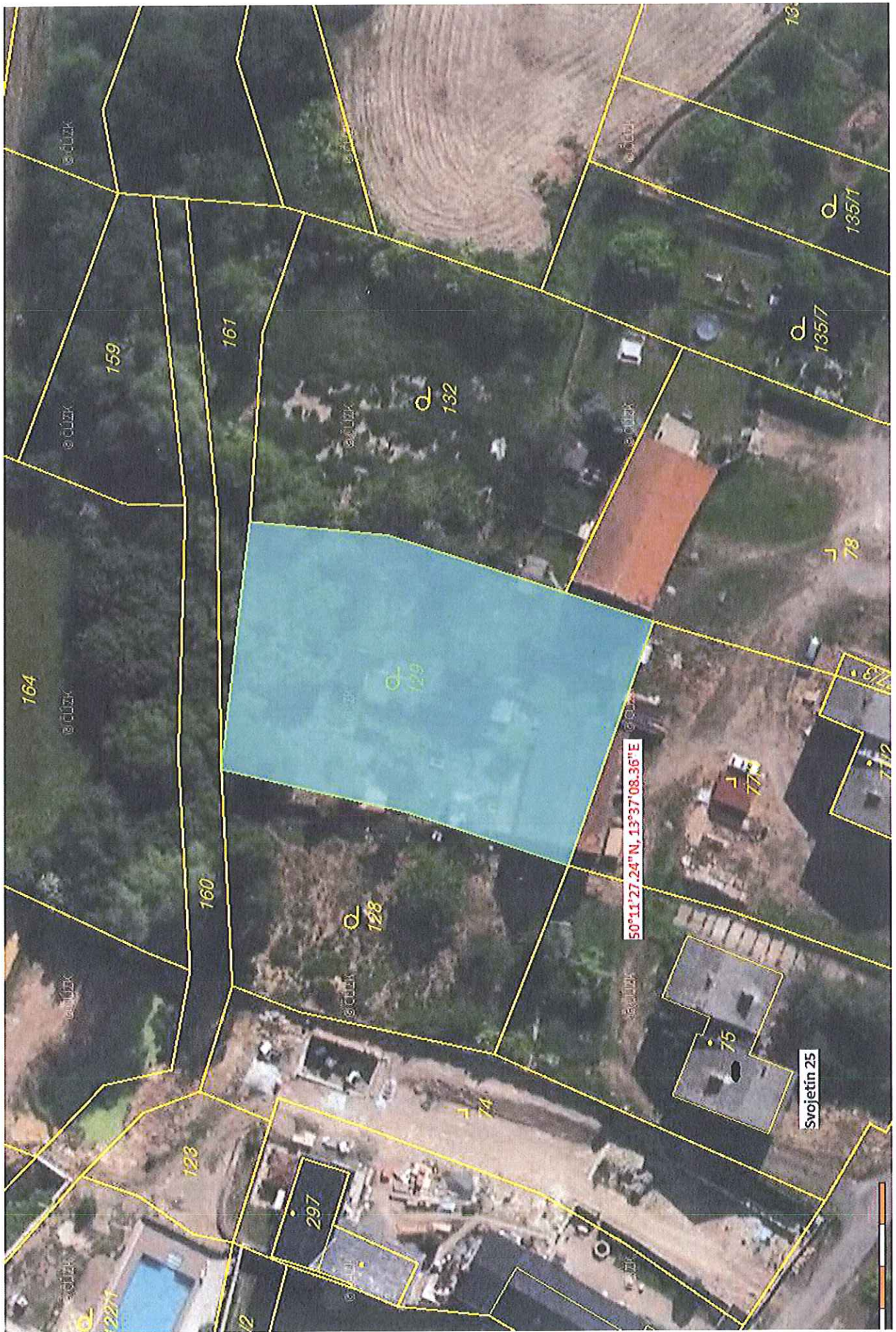
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17820 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|--|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 53 | 5 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 364 | 6 |
| Snímek katastrální mapy | 4 |
| Mapa oblasti | 2 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 5 |







164

159

161

160

132

135/7

135/7

78

77

75

128

297

128

129

50°11'27.24"N, 13°37'08.36"E

Svojetin 25

