

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18932

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Stříbrná Skalice

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Stříbrná Skalice, k.ú. Stříbrná Skalice
Adresa nemovité věci: K Radnici č.p. 140, 281 67 Stříbrná Skalice

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

Adresa objednatele: 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 1177/19 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 060 000 Kč

Datum místního šetření: 3.10.2019

Stav ke dni:

14.11.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 14.11.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 5/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 140 Stříbrná Skalice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemek parc. č. 119/1 (zahrada) vše v kat. území Stříbrná Skalice, obec Stříbrná Skalice, část obce Stříbrná Skalice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 218.

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 přikládaná 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.8.2019 pod č.j. 144 EX 1177/19-81

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.10.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

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. - Právnícké 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

Stříbrná Skalice leží v turisticky přitažlivé krajině středního Posázaví, na členitém východním okraji Středočeské pahorkatiny. Přirozenou krajinnou osu obce vytváří údolí Jevanského potoka, který ještě na území Stříbrné Skalice ústí v nadmořské výšce asi 280 m do Sázavy. Naproti tomu vrchol Skalka na západním okraji vesnice přesahuje 500 metrů nad mořem. V současné době tvoří obec čtyři místní části, Stříbrná Skalice, Hradové Střimelice, Kostelní Střimelice a Hradec. Pro blízkost a snadnou dostupnost Prahy si v posledních desetiletích řada zajímavých osobností vybrala Stříbrnou Skalici za svůj občasný nebo i trvalý pobyt. Ve Vlkančickém údolí u Skalice pobýval často na své chatě herec Stanislav Neumann a poslední léta, až do své smrti v roce 2000, prožil v Hradci u Stříbrné Skalice populární herec a komik Jiří Sovák. V blízkých Kostelních Střimelicích měl rekreační chalupu národní umělec Zdeněk Pluhař, spisovatel a dramaturg. Možnost nákupu v centru obce nabízejí dva obchody s potravinami a doplňkovým sortimentem, obchod s ovocem a zeleninou, stánek s prodejem tisku a tabáku, své služby poskytuje i cestovní kancelář. Ve vsi je k dispozici pošta a obecní knihovna s veřejným internetem. Ke stálé občanské vybavenosti patří základní a mateřská škola, které stejně tak jako místní sokolská organizace, tenisový oddíl a fotbalový klub TJ Meteor pořádají společenské a sportovní akce.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Stříbrná Skalice, náměstí“ se nachází cca 120 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Stříbrná Skalice“ se nachází cca 3,7 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
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 checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1674/1 Obec Stříbrná Skalice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s půdou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Dům je vhodný k modernizaci. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vestavěná garáž v 1 PP. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 5/2 se nachází stavba rodinného domu č.p. 140. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 761 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 119/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 216 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou travnaté, udržované, oplocené. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1674/1.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 3.10.2019, bez přítomnosti majitele. 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc je položena v památkově chráněném územím.

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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 140 Stříbrná Skalice

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 140 Stříbrná Skalice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 977,00 m²

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.

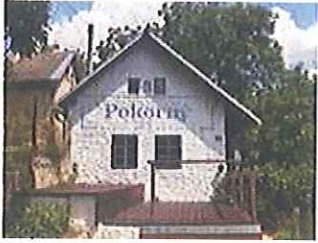
Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.


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 nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Stříbrná Skalice	
Popis:	RD 4+1 se zahradou. Má obytné přízemí (kuchyň s jídelnou, samostatně přístupný sklep s vodárnou a bojlerem na ohřev vody), 1. NP (dva pokoje, šatna s koupelnou a WC), ze dvora je v tomto patře přístup do dílny. Částečně obytné podkroví (dva stávající pokoje + nevyužitá půda). Užitná plocha je 119 m ² + sklep 10,5 m ² + půda 32 m ² . Celková plocha pozemku je 751 m ² , zastavěná plocha 94 m ² , zahrada 657 m ² . Vytápění – 2x krbová kamna + 2x AKU kamna, ohřev vody – bojler 200 l. Okna jsou dvojitá špaletová, střešní okna Velux, podlahy – prkna, beton. IS - elektřina 230 V + 400 V, přívod vody ze studny, odkanalizování do odpadní žumpy na vyvážení, plyn zde není. K domu náleží letní prádelna.	
Pozemek:	751,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID 000723</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,03	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	1,02	3 060 000 Kč

Název:	Rodinný dům Stříbrná Skalice	
Popis:	Dům je řešen ve 2 obytných podlažích. Prvnímu nadzemnímu podlaží dominuje obývací pokoj, ložnice, kuchyň, spíž a chodba. Dále se na tomto podlaží nachází vstupní předsíň a toaleta. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází podkrovní pokoje a půda. Stavba domu je koncipována jako samostatný dům. Cihlový dům není zateplený.	
Pozemek:	2 160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID 205-N04375</p>
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,03	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,88	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 250 000 Kč	0,88	2 860 000 Kč

Název:	Rodinný dům Březí
---------------	--------------------------

Popis: Rodinný dům 2+1. Dům je připraven k rekonstrukci. Dům je napojen na všechny sítě: voda, plyn, kanalizace, na pozemku rovněž studna. Pozemek o velikosti 1002 m².

Pozemek: 1 002,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,06
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID
702916

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 200 000 Kč	1,02	3 264 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 860 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 061 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 264 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 061 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 061 333 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 140 Stříbrná Skalice

3 061 333,- Kč

Porovnávací hodnota

3 061 333 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 skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 50 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.

Obvyklá cena

3 060 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesát tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 5/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 140 Stříbrná Skalice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemek parc. č. 119/1 (zahradka) vše v kat. území Stříbrná Skalice, obec Stříbrná Skalice, část obce Stříbrná Skalice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 218.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.060.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 14.11.2019

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 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-18932 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 218
Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti
Fotodokumentace nemovité věci

3
2
1
3

