

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-19246

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Prostřední Lhota

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Chotilsko, k.ú. Prostřední Lhota

Adresa: Prostřední Lhota č.p. 74, 262 03 Chotilsko – Prostřední Lhota

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

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

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 2960/19 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**5 850 000 Kč**

Stav ke dni: 31.01.2020

Datum místního šetření: 17.01.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 31.01.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 341 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Prostřední Lhota, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 394/14 (orná půda) vše v kat. území Prostřední Lhota, obec Chotilsko, část obce Prostřední Lhota, okres Příbram, zapsáno na LV 498.

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 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. 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 12.12.2019 pod č.j. 144 EX 2960/19-68.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 17.01.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace poskytnuté od povinného a jeho manželky.

Kopie části projektové dokumentace vč. průvodní a souhrnné technické zprávy.

Kopie kupní smlouvy.

## **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

### Místopis

Obec Chotilsko se nachází ve Středočeském kraji, cca 13 km východně od města Dobříš, cca 25 km severovýchodně od města Příbram a cca 13 km severozápadně od města Sedlčany. Částmi obce Chotilsko jsou Cholín-Boubovny, Hněvšín, Knihy, Kobylníky, Křeničná, Lipí, Mokrsko, Prostřední Lhota, Sejká Lhota, Smilovice, Záborná Lhota a Živohošť. Obcí protéká Meredský potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, muzeum, prodejna potravin, ubytovací zařízení, dětské hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v místní části Prostřední Lhota č.p. 74 v okrajové zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Chotilsko, Prostřední Lhota“ se nachází cca 370 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input 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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 394/28 Obec Chotilsko, č. p. 7, 26203 Chotilsko

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Novostavba rodinného domu byla dokončena na začátku roku 2019. Budova je založena na základových pasech z prostého betonu s betonovou základovou deskou s KARI sítěmi. Dům není podsklepený. Svislé nosné obvodové i vnitřní konstrukce budovy jsou zděné (Ytong tl. 250 mm + 150 mm zateplovací systém). Příčky jsou z příčkovek Ytong. Stropní konstrukce je keramická. Podhledy jsou sádkartonové s tep. izolací. Schodiště je dřevěné (mat. borovice). Podlahy jsou tep. izolovány pěnovým polystyrenem v přízemí a v podkroví je kročej. izolace s bet. mazaninou. Nášlapné plochy jsou z keramické dlažby nebo plovoucí podlahové krytiny. Součástí domu je vestavěná garáž se sekčními vjezdovými vraty. Venkovní omítka je systémová hladká. Vnitřní omítky jsou sádkové s výmalbou. Střecha budovy je sedlová s dřevěným krovem a s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce a prvky jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, bleskosvodem a střešními okny. Nad garáží je pultová střecha. Komín je tvořen prefabrikovaným komínovým systémem. Okenní výplně a balkónové dveře jsou plastové. Okna jsou opatřena parapety. Střešní okna jsou dřevěná. V koupelnách a na WC jsou keramické obklady stěn, v kuchyni je pás s ker. obkladem. Vnitřní dveře jsou laminátové v obložkových zárubních. Vchodové dveře domu jsou platové, částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po obecní komunikaci.

Dům je rozčleněn na dvě samostatné obytné části s vlastními vstupy. V první přízemní části se nachází zádveří 2 (1,18 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (3,33 m<sup>2</sup>) a pokoj s kuchyňským koutem (24,22 m<sup>2</sup>). Druhá obytná část domu se rozprostírá v přízemí, kde je zádveří 1 (3,64 m<sup>2</sup>), WC (1,02 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuchyňským koutem (34,77 m<sup>2</sup>) a v podkroví, kde se nachází pokoj 1 (9,23 m<sup>2</sup>), pokoj 2 (10,54 m<sup>2</sup>), pokoj 3 (12,23 m<sup>2</sup>), ložnice (22,81 m<sup>2</sup>), koupelna s WC (5,22 m<sup>2</sup>), chodba (5,35 m<sup>2</sup>) a schodiště (4,25 m<sup>2</sup>). V jižní části domu je umístěna garáž (28,76 m<sup>2</sup>), která má samostatný vstup přes vjezdová vrata nebo vchodové dveře a není propojena s obytnou částí domu. Celkový stavebně - technický stav domu je odpovídající dobré údržbě, vyjma podkrovního pokoje, kde je patrné zatékání v oblasti komínu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je podlahové teplovodní s el. kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje el. bojler.

Na pozemku parc. č. St. 341 stojí stavba rodinného domu č.p. 74. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 125 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 394/14 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 341 a tvoří s ním jeden funkční celek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda o celkové výměře 802 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité k západní straně, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 394/28, který je ve vlastnickém právu obce Chotilsko.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. 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 17.01.2020 za účasti povinného, který poskytl součinnost. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byla předložena část projektové 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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno - zřizovat a provozovat Soustavu na pozemku, - přetínat Pozemek vodiči a umístit v něm vedení rozsah vymezen geometrickým plánem č. 443-6495/2012 zřízeno pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 394/14 v k.ú. Prostřední Lhota.

### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 74 Prostřední Lhota

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 74 Prostřední Lhota

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	927,00 m <sup>2</sup>

#### 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 Sedlčany

**Lokalita:** Jižní Svah

**Popis:** Dům se skládá z přízemí a podkroví. Ze zádveří (5 m<sup>2</sup>) se dostaneme do prostoru přízemí, který je propojen do jediné prostorné místnosti, která má 65 m<sup>2</sup> a jsou zde všechny součásti obytného prostoru – kuchyň (s myčkou, horkovzdušnou a mikrovlnnou troubou, sklokeramickou deskou a lednicí). Kuchyň plynule navazuje na jídelnu, ze které můžete projít na terasu. Přes jídelnu se dostanete do odpočinkové části, kde je krb (s krbovou vložkou umožňující přes výměník vytápění celého domu), sedačka a televize. V přízemí je i technická místnost (2 m<sup>2</sup>) – elektrokotel, bojler a výmění ke krbové vložce a koupelna (10 m<sup>2</sup>) – vana, WC, pračka a sušička. Po schodišti se dostaneme do obytné části podkroví (25 m<sup>2</sup>), v současné době je zde herna a pracovna. Dále je zde druhá koupelna (5 m<sup>2</sup>), dětský pokoj (16 m<sup>2</sup>) a ložnice (18 m<sup>2</sup>). Celý prostor z jídelny je otevřený a vytváří dojem velkého prostoru a vzdušnosti. Dalším obytným prostorem je zastřešená terasa (tvrzené odolné sklo) – 60 m<sup>2</sup>, kde je letní posezení. Odsud je nádherný výhled do vzrostlé velmi krásné zahrady. Nachází se zde i jezírko, které slouží v letních měsících i ke koupání, má vlastní technologii úpravy (2 x UV lampa, 2 čerpadla, filtrace). Dešťová voda je svedena do samostatné nádrže a slouží k zalévání celé zahrady.

**Pozemek:** 1 790,00 m<sup>2</sup>

### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,96
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97

RE/MAX



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 248-N00348

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 490 000 Kč	0,84	5 451 600 Kč

**Název:** Rodinný dům Malá Hraštice

**Popis:** Na prodej rodinný dům s dispozicí 5+kk nacházející se v obci Malá Hraštice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Dispozice 1. NP: vstupní předsíň, zimní zahrada, technická místnost (zázemí pro kotel), koupelna a pracovna, obývací pokoj s kuchyňským koutem. Podkroví: 4 samostatné pokoje, koupelna s rohovou vanou, 2 umyvadla, WC, bidet. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 776 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je čerpadlem voda – vzduch se zásobníkem vody. V obývacím pokoji s kuchyní je položeno teplovodní podlahové topení a krbová vložka s rozvodem teplého vzduchu do zimní zahrady a do podkroví. V podkroví jsou radiátory – nová tělesa. K domu patří zahrada, garáž a pergola. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 776,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
623097

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 990 000 Kč	0,85	5 941 500 Kč

**Název: Rodinný dům Křepenice**

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Křepenice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Dům je o dvou samostatných bytových jednotkách 4+kk. Bytová jednotka má obývací pokoj, jídelnu a kuchyň, 3 pokoje, koupelnu se saunou. Ve 2. NP je obývací pokoj, jídelna a kuchyně, 3 pokoje a koupelna. V přízemí domu se nachází prádelna, technická místnost, dílna a samostatný pokoj. Střeška budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 950 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je plynovým kotlem nebo samostatně krbovými kamny, které se nacházejí v každé bytové jednotce. Voda je zajištěna z jedné studny a jednoho vrtu. K domu patří zahrada, dvougaráž a samostatná garáž celkem pro 3-4 vozidla a bazén.

**Pozemek:** 950,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,82
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Příslušenství nemovité věci	0,96
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
26850

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
5 350 000 Kč	1,15	6 152 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	5 451 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 848 533 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 152 500 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	5 848 533 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 848 533 Kč</b>

## **2. Věcná břemena**

### **2.1. Věcné břemeno IS**

Věcné břemeno - zřízovat a provozovat Soustavu na pozemku, - přetínat Pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení rozsah vymezen geometrickým plánem č. 443-6495/2012 zřízeno pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 394/14 v k.ú. Prostřední Lhota.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

<b>Hodnota věcného břemene činí</b>	<b>=</b>	<b>10 000,- Kč</b>
-------------------------------------	----------	--------------------

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 74 Prostřední Lhota

5 848 533,- Kč

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS

10 000,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**5 848 533 Kč**

**Věcné břemeno**

**10 000 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 26 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**

**5 850 000 Kč**

slovy: Pětmilionůosmsetpadesáttisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 341 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Prostřední Lhota, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 394/14 (orná půda) vše v kat. území Prostřední Lhota, obec Chotilsko, část obce Prostřední Lhota, okres Příbram, zapsáno na LV 498.

#### 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 **5.850.000,- Kč**.

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

- věcné břemeno - zřizovat a provozovat Soustavu na pozemku, - přetínat Pozemek vodiči a umisťovat v něm vedení rozsah vymezen geometrickým plánem č. 443-6495/2012 zřízeno pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 394/14 v k.ú. Prostřední Lhota.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecký ústav považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

**V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně zohlednění právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.840.000,- Kč.**

V Praze 31.01.2020

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

#### **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.

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

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19246 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 498	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4





49°45'25.34"N, 14°20'26.71"E











