

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19500

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Tuchlovice

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

Adresa: V Lukách 420, 273 02 Tuchlovice

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

Adresa: Ringhofferova 115/1, 15521 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 2215/19 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 270 000 Kč

Stav ke dni: 25.03.2020

Datum místního šetření: 11.3.2020

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 25.03.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 319 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 420 Tuchlovice, způsob využití: rodinný dům a pozemku parc. č. 320/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Tuchlovice, obec Tuchlovice, část obce Tuchlovice, okres Kladno, zapsáno na LV 566.

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 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 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 11.2.2020 pod č.j. 144 EX 2215/19-41.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.3.2020.

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. - 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 Tuchlovice s cca 2.600 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji cca 9 km západně od města Kladno, cca 12 km jihozápadně od města Slaný a cca 3 km jihovýchodně od obce Stochov. Části obce jsou Tuchlovice a Srby. Obcí protéká Tuchlovický potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotnictví je zajišťováno lékařskými praxemi a lékárnou. Nákup zboží je možný v potravinách. V obci se dále nachází pošta, knihovna, plavecký bazén, sportovní areál a fotbalové hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce v ulici V Lukách č.p. 420 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Tuchlovice.“ se nachází cca 380 m od oceňované nemovité věci.

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	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ 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. 1359/1	Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 27302 Tuchlovice
parc. č. 320/2	Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 27302 Tuchlovice
parc. č. 1191/2	Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 27302 Tuchlovice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná. Budova je částečně modernizovaná. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Fasáda je v horším stavu. K domu náleží zahrada, na které se nachází samostatně stojící, zděná garáž s dílnou s pultovou střechou a plechovými vjezdovými vraty. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Na pozemku se nachází kopaná studna. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 319, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 205 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 420 Tuchlovice a garáží s dílnou. Zbylou část tvoří zahrada. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 320/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 274 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené drátěným oplocením. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 11.3.2020. 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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 420 Tuchlovice

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 420 Tuchlovice

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 479,00 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 srazka. 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 K1 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 Tuchlovice		
Lokalita:	Na Hradčanech		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Tuchlovice v ulici Na Hradčanech. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 481 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Okna domu jsou převážně dřevěná, v kuchyni plastová. Dům je částečně modernizovaný. Dispoziční řešení je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je ústřední plynové nebo ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada.		
Pozemek:	481,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 59-0175
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,03	
K6 Celkový stav		1,02	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 800 000 Kč	0,90	3 420 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Tuchlovice		
Lokalita:	Na Stráži		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Tuchlovice v ulici Na Stráži. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 540 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín a střešní okno. Interiér domu je modernizovaný. Dispoziční řešení je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je lokální plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází skleník a parkovací stání.		
Pozemek:	540,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 290 000 Kč	0,81	3 474 900 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00162

Název:	Rodinný dům Kamenné Žehrovice, okres Kladno		
Lokalita:	Žilinská		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Lhota. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 563 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín a vikýř. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 4+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž a skleník. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	243,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,99		
K4 Provedení a vybavení	1,01		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,12		
K7 Vliv pozemku	1,02		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
3 500 000 Kč	0,98	3 430 000 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 725943

Minimální jednotková porovnávací cena	3 420 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 441 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 474 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena	3 441 633 Kč/ks		
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 441 633		
Riziko povodně	* 0,95	=	3 269 551,35
Výsledná porovnávací hodnota	3 269 551 Kč		

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 420 Tuchlovice

3 269 551,- Kč

Porovnávací hodnota

3 269 551 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 15 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

3 270 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěsedmdesátisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

-pozemku parc. č. 319 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 420 Tuchlovice, způsob využití: rodinný dům a pozemku parc. č. 320/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Tuchlovice, obec Tuchlovice, část obce Tuchlovice, okres Kladno, zapsáno na LV 566.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a garáž s dílnou.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.270.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 25.03.2020

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. Veronika Košťálová

Jakub Chrástský

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-19500 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 566	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3











