

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19688

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 542/1, Byt Řevničov

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Řevničov, k.ú. Řevničov

Adresa: Husova 542, 270 54 Řevničov

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 2736/19 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 020 000 Kč

Stav ke dni: 12.5.2020

Datum místního šetření: 23.4.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 12.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 542/1 (byt) v budově Řevničov č.p. 542 (bytový dům, LV 1390) na pozemku parc. č. St. 241/1 (LV 1390) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. St. 241/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 548/4947 v kat. území Řevničov, obec Řevničov, část obce Řevničov, okres Rakovník, zapsáno na LV 1537.

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 oblíby. 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 oblíbou 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 prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 24.3.2020 pod č.j. 144 EX 2736/19-49.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 23.4.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 24.3.2020.

Kupní smlouva.

Stavební povolení.

Dohoda o zrušení bytového vlastnictví přeměnou bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění.

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 Řevničov se nachází ve Středočeském kraji, cca 12 km severně od města Rakovník, cca 8 km západně od města Nové Strašecí a cca 40 km západně od hlavního města Prahy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje praktický lékař, dětský lékař a lékárna. Nákup zboží je dostupný v prodejnách se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, restaurace a jiné. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města Řevničov v ulici Husova č.p. 542 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Řevničov, Obecní úřad“ se nachází cca 500 m 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 type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input 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:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

3974/1	Palladium.cz, a.s., Dolomitová 266/12, Velká Chuchle, 15900 Praha 5
3974/8	SJM Hrnčíř František a Hrnčířová Jana Ing., Zakouřilova 905/24, Chodov, 14900 Praha 4

Celkový popis

Jedná se o řadový, vnitřní, bytový dům smíšené konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 4 nadzemní podlaží a podkroví, kde se nacházejí jednotky a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 11 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, střešní okna a bleskosvod. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou dřevěná (EURO). Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 542/1 se nachází v budově č.p. 542 v 1. NP a její dispozice je 1+kk. Jednotka sestává z kuchyňského kouta a obývacího pokoje, šatny, koupelny + WC. Okna bytu jsou dřevěná (EURO). Užitná plocha jednotky je 54,8 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů Dohody o zrušení bytového vlastnictví přeměnou bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 241/1 stojí bytový dům s č.p. 542. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 192 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 3974/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka a dále přes pozemek parc. č. 3974/8 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 23.4.2020 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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

Komentář:

Nemovitá věc je přístupná přes pozemek parc. č. 3974/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka a dále přes pozemek parc. č. 3974/8 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka. Přístup je zajištěn věcným břemenem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno chůze a jízdy (služebnost stezky a cesty), v rozsahu dle g.plánu č.1067-15/2009, na dobu neurčitou pro jednotku č. 542/1 s povinností k pozemku parc. č. 3974/8.

Věcné břemeno chůze (služebnost stezky a cesty), v rozsahu dle g.plánu č.1359-160/2018, na dobu neurčitou pro jednotku č. 542/1 s povinností k pozemku parc. č. 3974/1.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Jednotka č. 542/1 Řevničov

2. Věcná břemena

- 2.1. Věcné břemeno

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 542/1 Řevničov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	54,80 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a 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 jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Byt 4+kk Řevničov**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+kk, který se nachází v obci Řevničov v ulici Husova. Dům má 4 nadzemní podlaží a podkroví. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je před rekonstrukcí. Okna bytu jsou dřevěná (EURO). Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.**Užitná plocha:** 93,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 719585

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 860 000	93,00	20 000	0,88	17 600

Název: Byt 2+kk Řevničov**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází v obci Řevničov v ulici Husova. Dům má 4 nadzemní podlaží a podkroví. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží a podkroví bytového domu. Byt je před rekonstrukcí. Okna bytu jsou dřevěná (EURO). Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.**Užitná plocha:** 57,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 991510108

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 140 000	57,00	20 000	0,90	18 000

Název: Byt 2+kk Rakovník

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Rakovník v části Rakovník II v ulici Otýlie Beníškové. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je novostavba. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,70
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
023-N05243

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	48,00	40 625	0,46	18 688

Název: Byt 3+1 Nové Strašecí

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Nové Strašecí v ulici Křivoklátská. Dům má 5 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,70
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
00654

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 625 000	64,00	41 016	0,49	20 098

Minimální jednotková porovnávací cena	17 600 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 597 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 098 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 597 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 019 116 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy (služebnost stezky a cesty), v rozsahu dle g.plánu č.1067-15/2009, na dobu neurčitou pro jednotku č. 542/1 s povinností k pozemku parc. č. 3974/8.

Věcné břemeno chůze (služebnost stezky a cesty), v rozsahu dle g.plánu č.1359-160/2018, na dobu neurčitou pro jednotku č. 542/1 s povinností k pozemku parc. č. 3974/1.

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.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 542/1 Řevničov

1 019 116,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota

1 019 116 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 22 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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

1 020 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvacettisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 542/1 (byt) v budově Řevničov č.p. 542 (bytový dům, LV 1390) na pozemku parc. č. St. 241/1 (LV 1390) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. St. 241/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 548/4947 v kat. území Řevničov, obec Řevničov, část obce Řevničov, okres Rakovník, zapsáno na LV 1537.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.020.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Ve prospěch nemovité věci vázne věcné břemeno chůze a jízdy (služebnost stezky a cesty), v rozsahu dle g.plánu č.1067-15/2009, na dobu neurčitou pro jednotku č. 542/1 s povinností k pozemku parc. č. 3974/8 a věcné břemeno chůze (služebnost stezky a cesty), v rozsahu dle g.plánu č.1359-160/2018, na dobu neurčitou pro jednotku č. 542/1 s povinností k pozemku parc. č. 3974/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcných břemen přiměřenou zjištěnému věcným břemenům a zároveň se domnívá, že tyto práva výrazně neomezují prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.030.000,- Kč**.

V Praze 12.5.2020

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. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

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

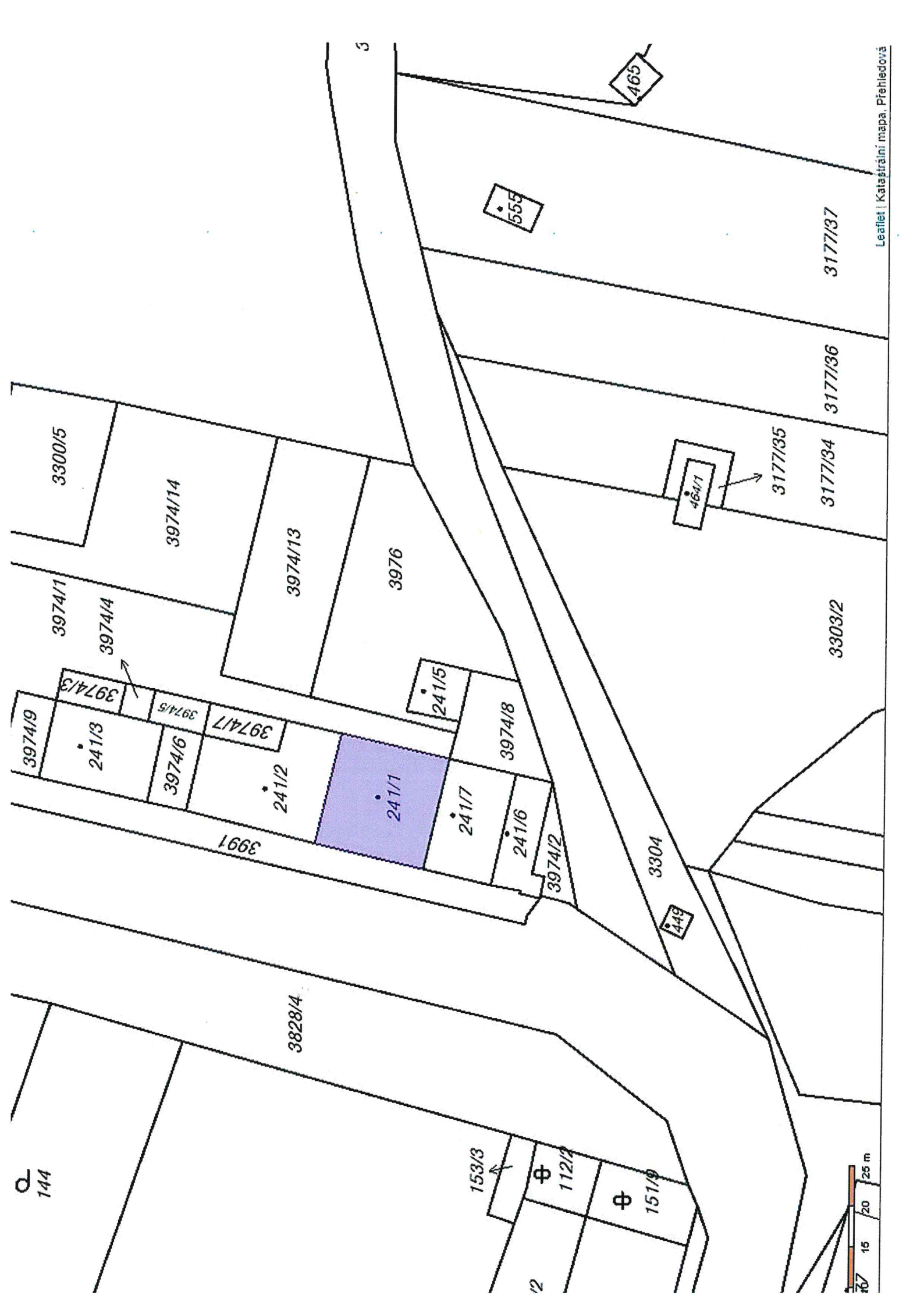
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19688 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1537	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1390	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	2



144

3300/5

3974/14

3974/13

3976

3974/11

3974/4

3974/9

241/3

3974/6

241/2

3974/7

3974/5

3974/3

241/5

3974/8

241/7

241/6

3974/2

3991

241/1

3828/4

153/3

112/2

151/0

3304

449

555

465

464/1

3177/35

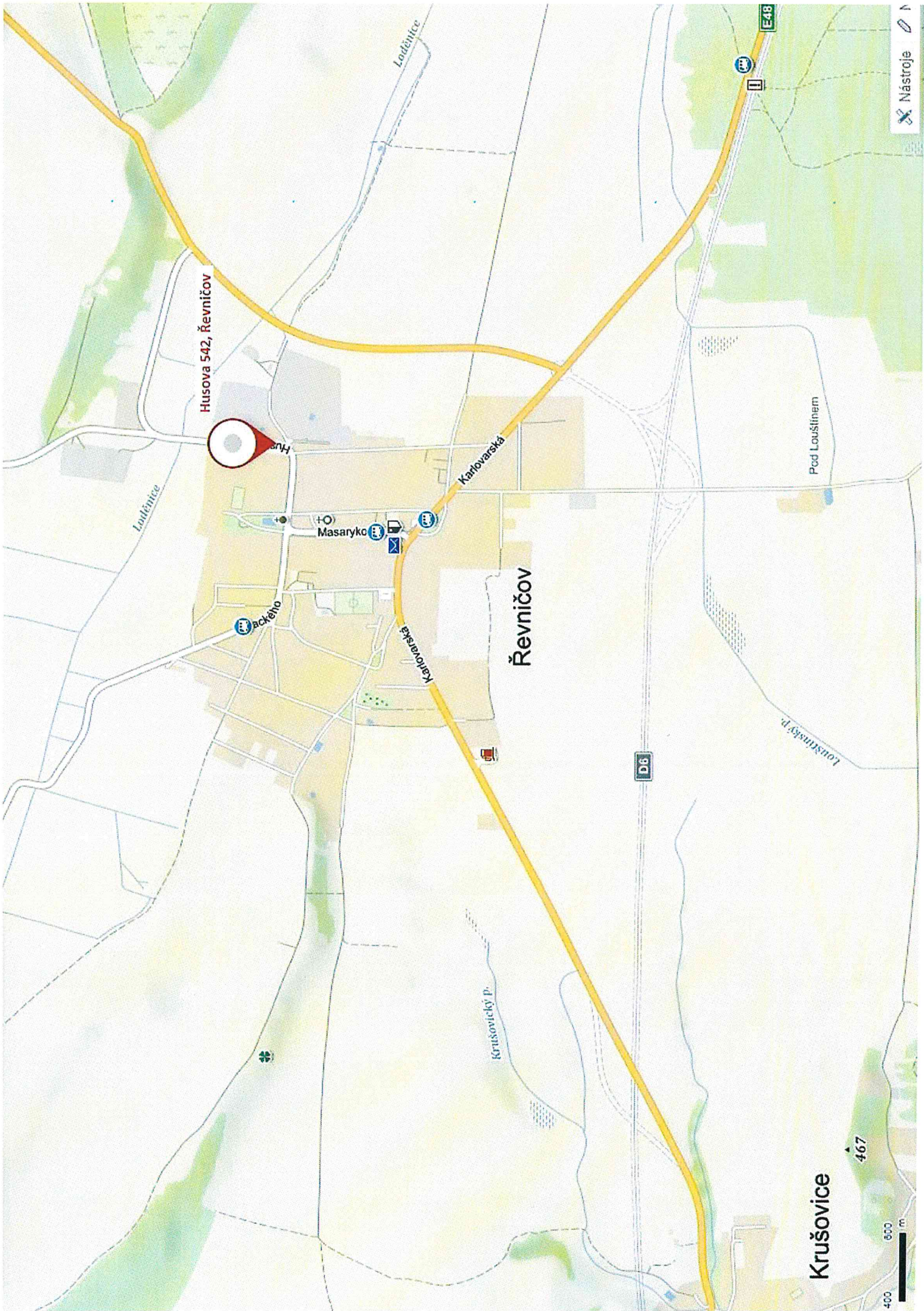
3177/34

3177/36

3177/37

3303/2





Husova 542, Řevničov

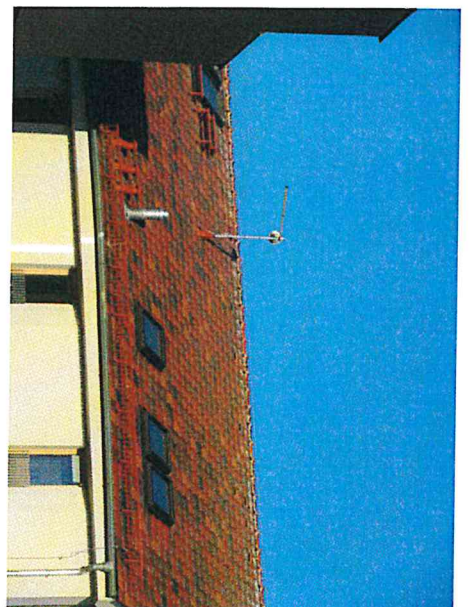
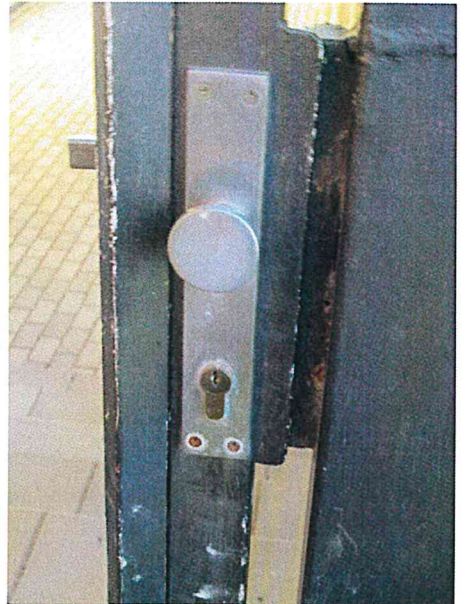
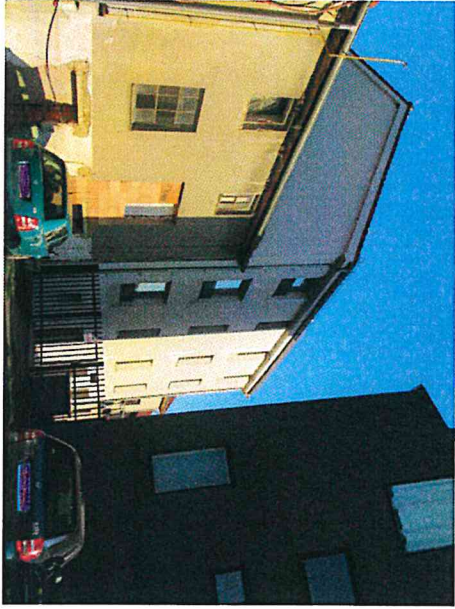
Řevničov

Krušovice

467

400 600 m

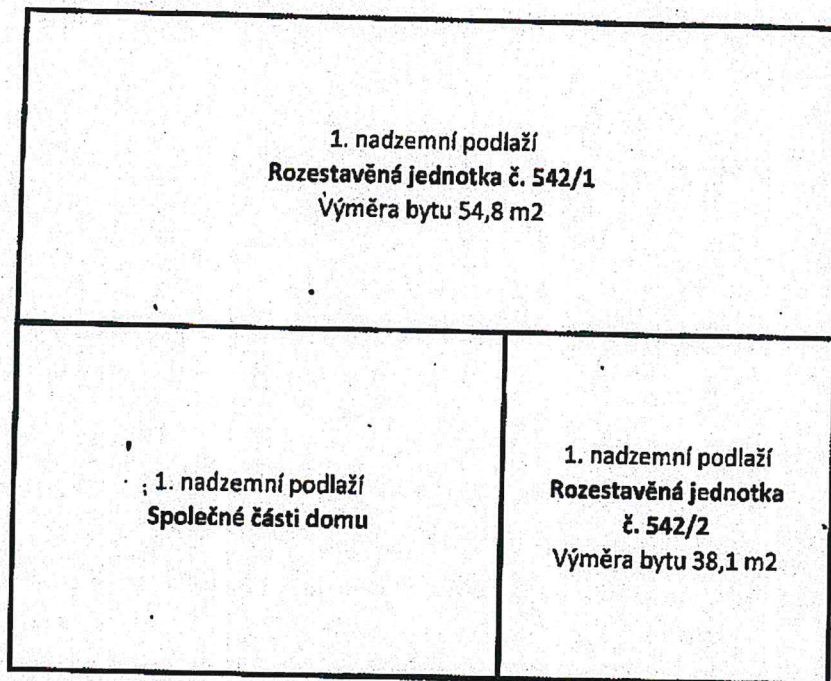
Nástroje



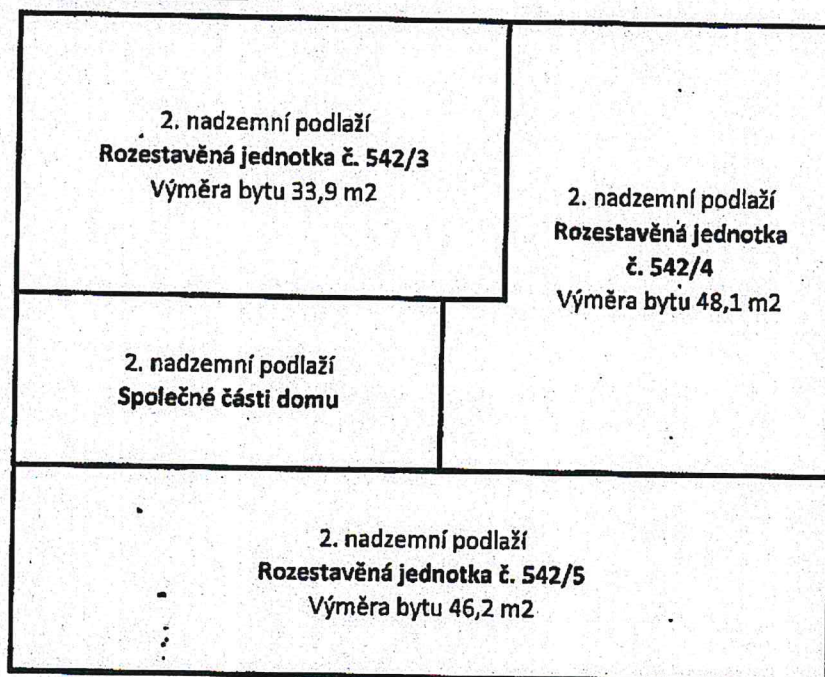
Příloha č.1 : Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu rozestavěných jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů.

Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek

1. nadzemní podlaží



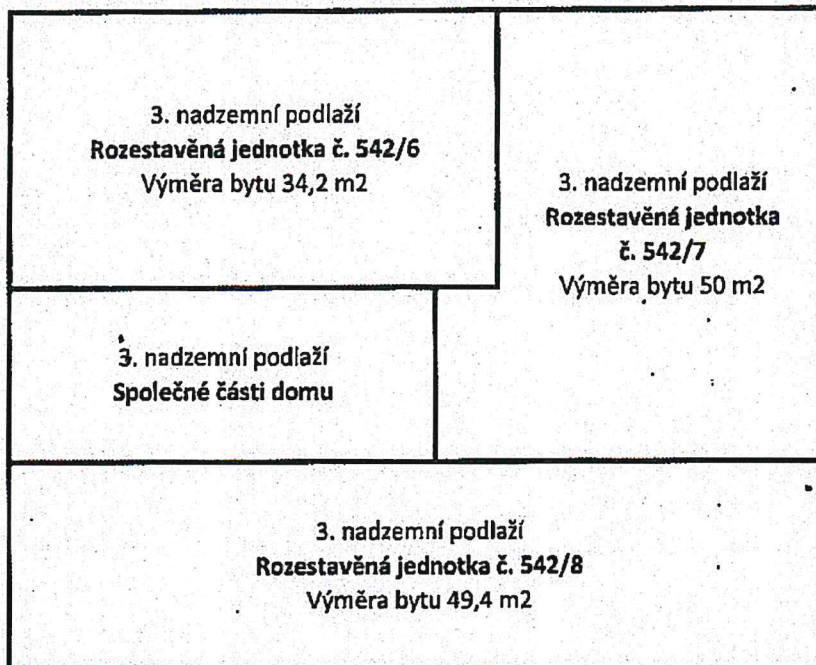
2. nadzemní podlaží



Příloha č.1 : Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu rozestavěných jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů.

Půdorysy podlaží určující polohu jednotek

3. nadzemní podlaží



4. nadzemní podlaží

