

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19768

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Spálené Poříčí

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Spálené Poříčí, k.ú. Spálené Poříčí

Adresa: Štítovská 415, 335 61 Spálené Poříčí

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 144/18 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 634 000 Kč

Stav ke dni: 25.05.2020

Datum místního šetření: 14.5.2020

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 25.05.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 541 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 415 Spálené Poříčí, způsob využití: rodinný dům, pozemku parc. č. St. 572 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 1261/19 (zahrada) a pozemku parc. č. 1414/13 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Spálené Poříčí, obec Spálené Poříčí, část obce Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 327.

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 6.4.2020 pod č.j. 144 EX 144/18-75.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 14.5.2020.

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

Město Spálené Poříčí s cca 2.800 obyvateli se nachází ve Plzeňském kraji cca 6 km severovýchodně od města Blovice, cca 14 km jižně od města Rokycany a cca 19 km severozápadně od města Rožmitál pod Třemšínem. Části města jsou Spálené Poříčí, Čičov, Hořehledy, Hořice, Karlov, Lipnice, Lučiště, Struhaře, Těnovice, Vlkov, Záluží. Obcí protéká říčka Bradava. 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 Zdravotním střediskem. Nákup zboží je možný v konzumu. V obci se dále nachází pošta, knihovna, zámek Spálené poříčí, sportovní areál, skate park. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce v ulici Štítovská č.p. 415 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Spálené Poříčí“ se nachází cca 880 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 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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1414/15 Město Spálené Poříčí, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím a půdou. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající spíše podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Součástí střechy je komín, bleskosvod, vikýř a střešní otvor. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. V suterénu domu se nachází garáž s dřevěnými dvojitými vjezdovými vraty. K domu patří zahrada, na které se nachází zděná stodola se sedlovou střechou z krytinou z plechu a bazén. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Informace o přípojkách byly převzaty z databáze RÚIAN. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 541, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 124 m², je zastavěn plochou pod domem č.p. 415 Spálené Poříčí. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 1414/13, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 535 m², parc. č. 1261/19, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 197 m² a parc. č. St. 72, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 21 m² a je zastavěn plochou pod zděnou stodolou. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené dřevěným nebo kovovým oplocením. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 14.5.2020. 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:

- 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.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 415 Spálené Poříčí

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 415 Spálené Poříčí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	877,00 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 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 nemovitě věci:

Název: Rodinný dům Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram

Lokalita: Bezděkovská

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Rožmitál pod Třemšínem v ulici Bezděkovská. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.442 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střeška je sedlová. Součástí střechy je komín a vikýř. Na střeše jsou žlaby se svody. Dům je z roku 1935, modernizace proběhla v roce 1973, od té doby je v původním stavu, je vhodný ke kompletní modernizaci. V domě se nacházejí 4 místnosti. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Na hranici pozemku je přípojka plynovodu. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 1 442,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,07
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
2 620 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,99

Upravená cena
2 593 800 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
N00166

Název: Rodinný dům Rokycany, okres Rokycany

Lokalita: Plzeňské Předměstí, Libušina

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Rokycany v části Plzeňské Předměstí v ulici Libušina. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 371 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená, střecha je polovalbová s krytinou z šablon. Součástí střechy je komín a vikýř. Okna domu jsou plastová, jinak je dům v původním stavu. Dispoziční řešení je 3+kk. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je ústřední plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná garáž s navazujícími kolnami. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 371,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,94
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	1,07
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
2 690 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,97

Upravená cena
2 609 300 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
681/RZ/15

Název: Rodinný dům Srby, okres Plzeň-jih

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Srby. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 104 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Dům byl v roce 2000 kompletně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 3+1. V podkroví je lodžie. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je z vlastní studny. K domu náleží zahrada, na které se nachází včelín. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 104,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,07
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj:
zapado.ceskereality.cz - ID:
727564

Cena
2 760 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,98

Upravená cena
2 704 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 593 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 635 967 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 704 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 635 967 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 635 967 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 415 Spálené Poříčí

2 635 967,- Kč

Porovnávací hodnota

2 635 967 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

2 634 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetřicetčtyřitisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 541 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 415 Spálené Poříčí, způsob využití: rodinný dům, pozemku parc. č. St. 572 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 1261/19 (zahrada) a pozemku parc. č. 1414/13 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Spálené Poříčí, obec Spálené Poříčí, část obce Spálené Poříčí, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 327.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, pergola a stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.634.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 25.05.2020

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

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.

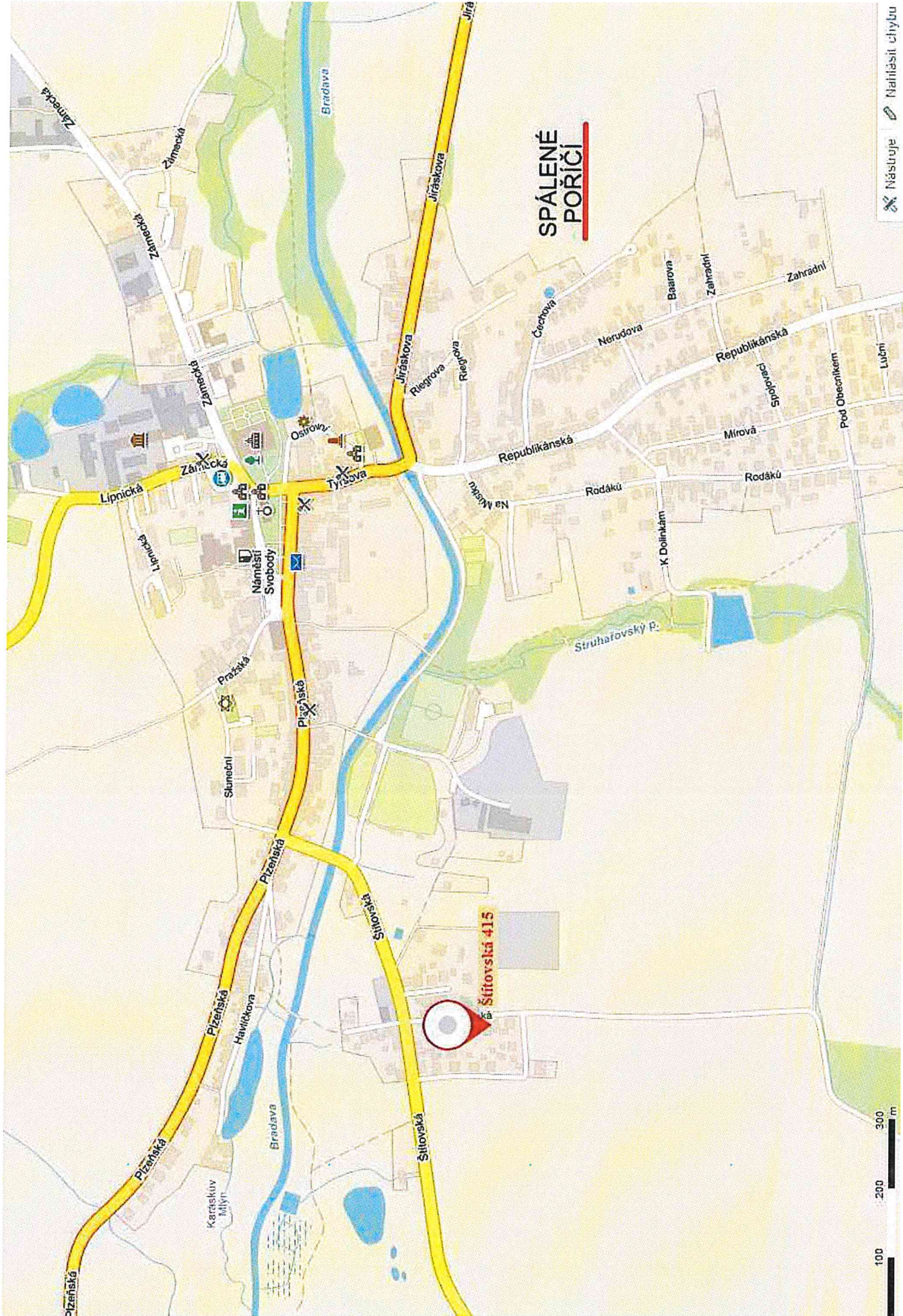
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19768 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 327	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3







SPÁLENÉ POŘÍČÍ

Nástruje Nahlásit chybu

Štítovská 415

100 200 300 m

