

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19892

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 103 Čistá a rodinný dům č.p. 265 Čistá
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Čistá, k.ú. Čistá u Rakovníka
Adresa:	č.p. 103 a č.p. 265, 270 34 Čistá
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 4811/18 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 17.06.2020

Datum místního šetření: 19.5.2020

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 17.06.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 810 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 103 Čistá, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Čistá u Rakovníka, obec Čistá, část obce Čistá, okres Rakovník, zapsáno na LV 174,

- pozemku parc. č. 811 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 265 Čistá, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Čistá u Rakovníka, obec Čistá, část obce Čistá, okres Rakovník, zapsáno na LV 174.

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 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.4.2020 pod č.j. 144 EX 4811/18-99.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.5.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od Anny Šulcové.

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 Čistá s cca 900 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji cca 14 km jihozápadně od města Rakovník, cca 24 km severozápadně od města Zbiroh a cca 8 km severovýchodně od obce Kralovice. Části obce jsou Čistá, Křekovice, Kůzová, Lhota, Nová Ves, Smrk, Strachovice, Zdeslav. Katastrem obce protéká několik potoků a nachází se několik rybníků. 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. Nákup zboží je možný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, muzeum, knihovna, fotbalové hřiště a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v západní zastavěné části obce č.p. 103 a č.p. 265 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Čistá“ se nachází cca 280 m od oceňovaných nemovitých věcí. Železniční stanice „Čistá“ se nachází cca 670 m od oceňovaných nemovitých věcí.

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 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 checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" 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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 78 Obec Čistá, č. p. 1, 27034 Čistá

Celkový popis

A) Rodinný dům č.p. 103 Čistá

Jedná se o řadovou, vnitřní, částečně podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná. Budova je částečně modernizovaná. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Součástí střechy je vikýř, komín a střešní okno. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou v 1. NP dřevěná dvojitá opatřena parapety, v podkroví jsou okna plastová. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dispoziční řešení domu je 2+1. Koupelna je vybavena vanou a WC. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou pokryté PVC a keramickou dlažbou. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. K dispozici je studna. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Pozemek parc. č. 810, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 297 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 103 Čistá. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený drátěným oplocením. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. 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 kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.5.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

B) Rodinný dům č.p. 265 Čistá

Jedná se o řadovou, vnitřní, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná. Stavebně-technický stav je odpovídající špatné údržbě. Budova je vhodná ke kompletní modernizaci. Budova není obývaná. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín a střešní okno. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá opatřena parapety. V levé části domu se nachází průjezd s dřevěnými vjezdovými dvojitými vraty. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 811, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 399 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 265 Čistá a kolnou. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek je rovinatý, travnatý a oplocený drátěným oplocením. Přístup k nemovité věci je

po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. 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 s kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.5.2020. 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 předloženy.

OBSAH

Rodinný dům č.p. 103 Čistá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 103 Čistá

Rodinný dům č.p. 265 Čistá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 265 Čistá

OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 103 Čistá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 103 Čistá

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 297,00 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 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 Slatina, okres Plzeň-sever		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Slatina. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 585 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z šablon. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 2+kk. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je z místního zdroje. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž.		
Pozemek:	496,00 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		1,00	
K6 Celkový stav		1,08	
K7 Vliv pozemku		0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena		Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 150 000 Kč		0,96	1 104 000 Kč




Zdroj: www.sreality.cz - ID: 732115

Název:	Rodinný dům Kozojedy, okres Plzeň-sever		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Kozojedy. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 283 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín a vikýř. Okna jsou plastová. Dům je ve fázi nedokončené modernizace. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	283,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství		1,00	
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		1,00	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 023-N05255

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 700 000 Kč	0,69	1 173 000 Kč

Název:	Rodinný dům Lubná, okres Rakovník	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Lubná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 366 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střeška je sedlová. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 5+1. Na dům navazuje dílna. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K dispozici je studna. K domu náleží zahrada, na které se nachází terasa.	
Pozemek:	366,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	0,90	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 790 000 Kč	0,69	1 235 100 Kč

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0011

Minimální jednotková porovnávací cena	1 104 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 170 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 235 100 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 170 700 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 170 700 Kč

Rodinný dům č.p. 265 Čistá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 265 Čistá

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 399,00 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 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 Slabce, okres Rakovník

Lokalita: Modřejovice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Slabce v části Modřejovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 152 m². Jedná se o řadovou krajní, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Součástí střechy je komín. Dům je vhodný ke kompletní modernizaci. Dispoziční řešení je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je vlastní studna. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 152,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	1,05



Zdroj: www.sreality.cz - ID:

K7 Vliv pozemku	1,02	17014
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
745 000 Kč	1,09	812 050 Kč

Název:	Rodinný dům Mladotice, okres Plzeň-sever	
Lokalita:	Chrášťovice	
Popis:	Na prodej 2 rodinné domy nacházející se v obci Mladotice v části Chrášťovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 489 m ² . Jedná se o 2 samostatně stojící, částečně podsklepené, přízemní domy s volným půdním prostorem. Konstrukce domů je smíšená. Střecha je sedlová. Domy jsou vhodné ke kompletní rekonstrukci. Dispoziční řešení domu je 3+kk a 2+kk. Objekty jsou napojeny na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění domů je lokální na tuhá paliva. K domům náleží zahrada, na které se nachází kolna.	
Pozemek:	489,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,03	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,15	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
850 000 Kč	0,99	841 500 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 733054

Název:	Rodinný dům Vroutek, okres Louny	
Lokalita:	Mukoděly	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vroutek v části Mukoděly. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.297 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Dům je v dobrém stavu. Dispoziční řešení je 2+1. Na dům navazuje terasa. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je z místního zdroje. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je lokální elektrické. K domu náleží zahrada. K dispozici je garáž. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	1 297,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,03	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	0,91	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 338529884

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 120 000 Kč	0,76	851 200 Kč

Název:	Rodinný dům Slatina, okres Plzeň-sever	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Slatina. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 585 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z šablon. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 2+kk. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je z místního zdroje. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž.	
Pozemek:	496,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,84	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 150 000 Kč	0,75	862 500 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 732115

Minimální jednotková porovnávací cena	812 050 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	841 813 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	862 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	841 813 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	841 813 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 103 Čistá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 103 Čistá

1 170 700,- Kč

Rodinný dům č.p. 265 Čistá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 265 Čistá

841 813,- 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 25 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3 respektive 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.

Závěr

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 810 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 103 Čistá, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Čistá u Rakovníka, obec Čistá, část obce Čistá, okres Rakovník, zapsáno na LV 174.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.170.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 811 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 265 Čistá, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Čistá u Rakovníka, obec Čistá, část obce Čistá, okres Rakovník, zapsáno na LV 174.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **840.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 17.06.2020

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-19892 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 174	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3



78

853/2 ← N.V.

1/4

7980

519/18

797/1

796

808

809

806/1

801

804

803

805

813

812

814

815

816

817

818/1

818/2

61

62

75

820

821

822

826

825

851

852/6

852/5

852/4

852/3

849

850

854/6

854/5

854/4

857

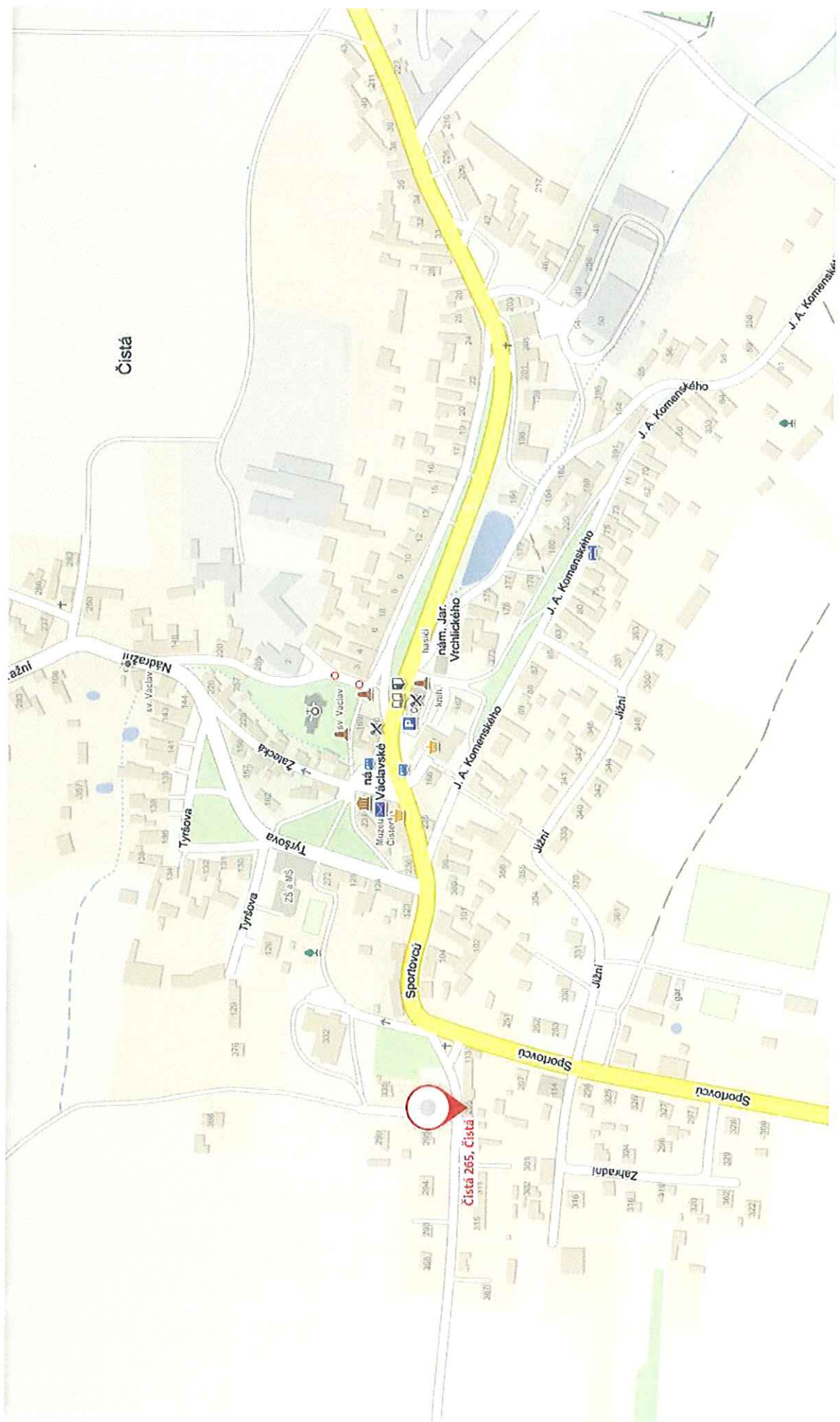
807/1

807/2

806/2

8006





Čistá

Nádražní

Tyršova

Tyršova

Tyršova

Tyršova

Čistá 265

Čistá

Sportovců

Sportovců

Sportovců

nám. Jar. Vrchlického

J. A. Komenského

J. A. Komenského

J. A. Komenského

J. A. Komenského

J. A. Komenského

J. A. Komenského

J. A. Komenského

J. A. Komenského

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Zatecká

Jižní

Jižní

Jižní

Jižní

Jižní

Jižní

Jižní

Jižní

Jižní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

Zahrádní

