

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20949

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům a pozemky Solenice
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Solenice, k.ú. Solenice
Adresa:	č.p. 118, 262 63 Solenice
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 144 EX 1710/20 (ocenění stávajícího stavu)



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 28.02.2021

Datum místního šetření: 13.01.2021

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 28.02.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 118 Solenice, způsob využití: bydlení, na pozemku parc. č. 117/48 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 117/8 (trvalý travní porost), včetně příslušenství, vše v kat. území Solenice, obec Solenice, část obce Solenice, okres Příbram, zapsáno na LV 84,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 116/1 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 125/9 (ostatní plocha) a na pozemku parc. č. 301 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Solenice, obec Solenice, okres Příbram, zapsáno na LV 84.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 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) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení

obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

10) 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 celků. 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 reálném 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 dílce 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 prodeji 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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 02.12.2020 pod č.j. 144 EX 1710/20-58.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.01.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyrozumění o ohledání ze dne 02.12.2020.

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 Hoříňkové 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, I.: 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

NÁLEZ

Místopis

Obec Solenice s cca 400 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji cca 6 km severozápadně od města Krásná Hora nad Vltavou, cca 16 km jihovýchodně od města Příbram a cca 17 km jihozápadně od města Sedlčany. Části obce jsou Solenice, Dolní Lišnice, Větrov. Katastr obce hraničí s vodní nádrží Kamýk. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanské vybavenosti. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází MŠ a ZŠ. Nákup zboží je dostupný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení.

Oceňovaná nemovitost se nachází v severozápadní části obce č.p. 118. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy. Zastávka autobusu "Solenice, Větrov" se nachází cca 560 m vzdušnou čarou 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	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
vrč. / 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1712/	OBEC SOLENICE, č. p. 37, 26263 Solenice
parc. č. 125/19	OBEC SOLENICE, č. p. 37, 26263 Solenice

Celkový popis

Λ) Rodinný dům č.p. 118 Solenice

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, patrový rodinný dům zřejmě s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha domu je sedlová. Střecha je opatřena 2 komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná zdvojená, opatřena parapety. Ve 2. NP se nachází balkon. Vjezdová vrata do garáže v 1. NP jsou dřevěná dvojí. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

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

Pozemek parc. č. St. 145, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o výměře 107 m², je zastavěn plochou pod domem č.p. 118 Solenice. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 117/48 o výměře 648 m² a parc. č. 117/48 o výměře 85 m², které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou středně svažité, travnaté, neudržované a oplocené drátěným oplocením. Přístup na pozemky je

po pozemku ve vlastnickém právu obce.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna, viz I.V.

B) Pozemky Solenice

Jedná se o pozemky parc. č. 116/1, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a je o výměře 3.698 m², parc. č. 129/5, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a je o výměře 670 m² a parc. č. 301, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a je o výměře 129 m². Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou nepravidelných tvarů. V územním plánu jsou pozemky vedeny v plochách bydlení - v rodinných domech. Na pozemcích se nacházejí porosty. Přístup k pozemkům je po pozemku ve vlastnictví obce.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 13.01.2021. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo sám se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření a nepředložil 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 |
| 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 |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Věcná břemena |
| ANO | Exekuce |
| ANO | Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje |

Komentář: Věcné břemeno užívání pro Přívora Antonín Ing., č.p. 118, 26263 Solenice s povinností k pozemkům parc. č. St. 145 a parc. č. 117/8. Dle sdělení Ing. Antonín Přívora dne 30.03.2016 zemřel.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům č.p. 118 Solenice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 118 Solenice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	107,00 m ²
Plocha pozemku:	840,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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.

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 Klučenice, okres Příbram
--------	--------------------------------------

Lokalita: Planá č.p. 1
Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Klučenice v části Planá č.p. 1. Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu zděné konstrukce konstrukce s volným půdním prostorem. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.363 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 116 m². V 1.NP se nachází obývací pokoj propojený s jídelnou a kuchyňským koutem, odkud je vstup do spíže. Dále jsou zde 2 pokoje, koupelna, samostatné WC a chodba. Přístup do 2.NP, které je identické, je po samostatném schodišti. V suterénu je garáž, kotelna, uhelna a 2 sklady. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 363,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
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	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 1Q/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 390 000 Kč	0,90	3 051 000 Kč

Název: Rodinný dům Sedlec-Prčice, okres Příbram

Lokalita: Sedlec, Šánovická č.p. 18

Popis: Na prodej rodinný dům s doplňkovými stavbami nacházející se v obci Sedlec-Prčice v části Sedlec v ulici Šánovická č.p. 18. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Objekty jsou v průběžně udržovaném stavu. Dispozice hlavního objektu sestává ze 2 samostatných bytových jednotek. V přízemí se nachází byt s dispozicí 1+1, sestávající ze vstupní chodby, obývacího pokoje a samostatné kuchyně. Na tomto podlaží je dále centrální chodba (přístupná i ze zahrady) s koupelnou (vana, sprcha, kout, umyvadlo, pračka), samostatným WC a vstupem do patra. V přední části domu je garáž (dílňa, sklad), v zadní části technické místnosti (sklad, původní kotelna). V I. patře je bytová jednotka 5+1. Ta disponuje obývacím pokojem, 4 dalšími samostatnými pokoji, kuchyní a halou se vstupem na balkon. Příslušenství je společné s bytem v přízemí. Vytápění objektu je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem, ohřev vody elektrickým boilerem. Objekt je napojen na veřejný rozvod vody, elektřiny, plynu a kanalizace. Na pozemku stojí další stavba vedlejší v KN jako rodinný dům se samostatným číslem. Její dispozice: chodba, 2 samostatné místnosti, koupelna. Tyto prostory jsou určeny k rekonstrukci. V pravé části pozemku je garáž s navazující hospodářskou částí (chlév, sklad). Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1.021 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 120 m². Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění domu je pomocí sálavých topných panelů s termostatem. K domu patří zahrada.

Pozemek: 1 021,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,08
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
4Q/2020

Cena

3 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,99

Upravená cena

2 970 000 Kč

Název: Rodinný dům Mokrovraty, okres Příbram**Lokalita:** č.p. 178

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mokrovraty. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Dispoziční řešení domu je 4+1. V 1. NP domu je technické zázemí, garáž, skladová místnost, bývalá kotelna a prádelna. Ve 2. NP se nachází obývací pokoj, kuchyň, ložnice a koupelna. Z obývacího pokoje je vstup na terasu. V podkroví jsou 2 další pokoje a prostor pro druhou koupelnu k rekonstrukci. Jeden z pokojů má ložnici. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 592 m². K domu patří zahrada.

Pozemek: 592,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,92
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
11/2020

Cena

3 400 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,89

Upravená cena

3 026 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 970 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 015 667 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 051 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			3 015 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			3 015 667
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00 =		1 507 833,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	=	1 206 266,80
Výsledná porovnávací hodnota			1 206 267 Kč

Pozemky Solenice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Solenice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Drhovy, okres Příbram; realizovaný prodej z 2.pol./2020				
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Drhovy. Celková plocha pozemku je 4.067 m ² . IS jsou nyní na hranici pozemku (kanalizace, elektřina). Na vodovod má obec zpracovaný projekt. Na části pozemku je nyní ovocný sad. Z jedné strany obklopuje zahradu pole, z druhé strany je pak hlavní silnice				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
2 870 700	4 067	705,85	1,00	705,85	

Název:	Pozemek Radíč, okres Příbram; realizovaný prodej z 1Q/2021				
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Radíč. Celková plocha pozemku je 3.337 m ² . Na pozemku jsou 2 studny, elektřina a stavba, která je vhodná k demolici.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,03
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	

2 000 000

3 337

599,34

1,03

617,32

Název: Pozemek Pičín, okres Příbram; realizovaný prodej z 1Q/2020**Lokalita:** parc. č. 1249/12**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Pičín. Celková plocha pozemku je 2.676 m². Pozemek je pravidelného tvaru. Pozemek je travnatý a udržovaný. Pozemek je napojen na všechny inženýrské sítě - elektřina, plyn a kanalizace jsou přímo na pozemku, stejně tak jako vrt na vodu.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 408 400	2 676	900,00	0,90	810,00

Zjištěná průměrná jednotková cena**711,06 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	116/1	3 698	711,00		2 629 278
ostatní plocha	125/9	670	711,00		476 370
ostatní plocha	301	129	711,00		91 719
Obvyklá cena před korekcí ceny					3 197 367
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	1 598 683,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	1 278 946,80
Celková výměra pozemků		4 497	Hodnota pozemků celkem		1 278 947

ODŮVODNĚNÍ

Rodinný dům č.p. 118 Solenice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 118 Solenice

1 206 267,- Kč

Pozemky Solenice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Solenice

1 278 947,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

ZÁVĚR

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 118 Solenice, způsob využití: bydlení, na pozemku parc. č. 117/48 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 117/8 (trvalý travní porost), včetně příslušenství, vše v kat. území Solenice, obec Solenice, část obce Solenice, okres Příbram, zapsáno na LV 84.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 1.206.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 116/1 (trvalý travní porost), na pozemku parc. č. 125/9 (ostatní plocha) a na pozemku parc. č. 301 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Solenice, obec Solenice, okres Příbram, zapsáno na LV 84.

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 1.278.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 84	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

ZNALCKÁ 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20949 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 28.02.2021

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











