

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23341

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Občov pro insolvenční řízení č.j. KSPH 65 INS 22682/2021.

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

Zadavatel:	ISALIS v.o.s.
Adresa:	Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA

3 165 000 Kč

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.10.2022

Vyhotoveno: V Praze 25.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 24 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Občov, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 527/12 (ostatní plocha), vše v kat. území Občov, obec Občov, část obce Občov, okres Příbram, zapsáno na I.V 125.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nehyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.10.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), včetně zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přídružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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:

- objednávka společnosti ISALIS v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSPH 65 INS 22682/2021.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízená při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.10.2022.

- list vlastnictví č. 125 ze dne 20.7.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 7.9.2022, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 7.9.2022.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4739/2022-211. Podání k okamžiku 1.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2713/2022-211. Podání k okamžiku 28.3.2022, spárováný s databází RE/MAX pod číslem 124-NP00911,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12065/2021-211. Podání k okamžiku 10.12.2021, spárováný s databází RE/MAX pod číslem 248-NP00485.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahující také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se například o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která také jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Příbram, obec Občov, k.ú. Občov
Adresa nemovité věci: č.p. 18, 261 01 Občov

Místopis

Obec Občov se nachází ve Středočeském kraji, cca 5 km severovýchodně od města Příbram, cca 14 km jihozápadně od města Dobříš a cca 29 km západně od města Sedlčany. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází pohostinství. Dopravní obslužnost obec zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Občov č.p. 18 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Občov“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáž
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektřina	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MIIID	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 527/1 Obec Občov, č. p. 12, 26101 Občov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné a dřevěné. Dům je určen k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Na pozemku parc. č. St. 24 stojí stavba rodinného domu č.p. 18. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 397 m². Pozemek parc. č. 527/12 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 24 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 12 m². Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným a dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zděná garáž s plechovými dvoukřídlými vraty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 527/1 ve vlastnickém právu obce Občov.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 4.10.2022 za účasti přítelkyně povinného, paní Marie Zemanové, která odmítla poskytnout jakoukoliv součinnost. 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.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- velikost pozemku od 400 m² do 1 250 m²
- lokalita: okruh cca 25 km

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 18 Občov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	409,00 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.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Trhové Dušníky**Lokalita:** č.p. 94

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Trhové Dušníky. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 439 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 439,00 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	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
1.6.2022 (V-4739/2022-211)

Cena
2 899 000 Kč

Celkový koeficient Kc:
1,05

Upravená cena
3 043 950 Kč

Název: Rodinný dům Drahlín**Lokalita:** č.p. 125

Popis: Rodinný dům v malebné obci Drahlín. Dům o dispozici 2+1 s kuchyní, koupelnou s WC, komorou a verandou o užitné ploše obytné části 59 m². Na půdč je ještě jeden pokoj o výměře 19,8 m², je potřeba dokončit izolaci střechy. Na dům navazuje dílna (9,3 m²) a stodola (20 m²). Dále je k dispozici další skládek a dřevník (2,3 m² a 2,5 m²). Dům je částečně podsklepený – sklep s klenbou k uskladňování potravin (2,25 m²). Pozemek je rovinatý a má celkovou výměru 622 m², na pozemku je vlastní kopaná studna o hloubce 14 m, 2,5 m vody. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – výměna většiny oken za plastová, jen na verandě zůstala dřevěná okna. Nový přívod elektřiny k domu, nový el. rozvaděč a komplet rozvody elektřiny v mědi. Voda a odpady jsou již vedeny v plastu. Podlahy jsou betonové, izolace polystyrenem. Stropy jsou pod palubkami zateplené minerální vatou o tloušťce 10 cm. Komín je oplechovaný. Inženýrské sítě – elektřina, voda je napojena ze studny, ale je přivedena přípojka k plotu na pozemek a je možné se připojit na obecní vodovod. Odpad je sveden do jímky (3 m³), ale také je přivedena k hranici pozemku přípojka obecní kanalizace s možností připojení. Vytápění je lokální - krbová kamna.

Pozemek: 622,00 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	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
3 330 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,98



Zdroj: realizovaný prodej z
28.3.2022
(V-2713/2022-211)

Upravená cena
3 263 400 Kč

Název: Rodinný dům Kozárovce

Lokalita: č.p. 103

Popis: Jedná se o rodinný dům dispozičně řešený jako 3+kk. Dům ze smíšeného zdiva na pozemku o rozloze 1 234 m². Vytápění zajišťuje kotl na tuhá paliva, v kuchyni jsou i kamna, kterými lze vytápět obě místnosti. V koupelně je sprchový kout. U domu je hospodářská budova rozdělená na několik místností, které slouží k uskladnění dřeva, jako dílna a garáž. Podlahy všech místností v domě jsou betonové a keramické. Na pozemku je studna.

Pozemek: 1 234,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,94
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 800 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,14



Zdroj: realizovaný prodej z
10.12.2021
(V-12065/2021-211)

Upravená cena
3 192 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

3 043 950 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 166 450 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 263 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

3 166 450 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

3 166 450 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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:

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 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 kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenou 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 18 Občov

3 166 450,- Kč

Porovnávací hodnota

3 166 450 Kč

Silné stránky

- dostupnost dopravní
- garáž

Slabé stránky

- dům k modernizaci

Obvyklá cena

3 165 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostošedesátpěttisíc 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 katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE/MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména 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.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 165 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostošedesátpěttisíc Kč

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 24 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Občov, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 527/12 (ostatní plocha), vše v kat. území Občov, obec Občov, část obce Občov, okres Příbram, zapsáno na LV 125.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši 3.165.000,-Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 125	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podléající se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

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

Konzultant nebyl přibrán.

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.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23341 evidence posudků.

V Praze 25.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2022 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 65 INS 22682 / 2021 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 513571 Občov

Kat.území: 708526 Občov

List vlastnictví: 125

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zelenka Jiří, Wednesbury 2222, Kročehlavy, 27201 Kladno		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	24	397	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Občov, č.p. 18, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24					
	527/12	12	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů****Typ vztahu****o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Existující, dle Smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 1701310010/SU/01 až do výše 1 249 500,00 Kč. Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dle Smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 1701310010/SU/01 a dalších pohledávek uvedených v čl. 2.1., odst. a), b), c), d), e) Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem reg. č. 1701310010/ZN/01 až do výše 1 249 500,00 Kč, a které budou vznikat po dobu 20 let od uzavření této Smlouvy.

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 24, Parcela: 527/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1701310010/ZN/01 ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2017 11:03:54. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Příbram

V-1797/2017-211

Pořadí k 27.02.2017 11:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1701310010/ZN/01 ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2017 11:03:54. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Příbram

V-1797/2017-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1701310010/ZN/01 ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2017 11:03:54. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Příbram

V-1797/2017-211

o Zákaz zřízení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2022 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 513571 Občov

Kat.území: 708526 Občov

list vlastnictví: 125

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Zástavce se zavazuje, že Předmět zajištění do doby zániku Zajištěných pohledávek, nejdéle však po dobu 20 let od uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem reg. č. 1701310010/ZN/01, nezazní a nezatíží právem třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 24, Parcela: 527/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 1701310010/ZN/01 ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2017 11:03:54. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Příbram

V-1797/2017-211

Pořadí k 27.02.2017 11:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Zelenka Jiří, Wednesbury 2222, Kročehlavy, 27201
Kladno, RČ/IČO: 000000000

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 15047/21-11 k 57 EXE-635/2021 10 ze dne 14.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2021 18:45:29. Zápis proveden dne 17.08.2021; uloženo na prac. Praha

Z-27491/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 24, Parcela: 527/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-15047/2021 -16 ze dne 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 19:12:52. Zápis proveden dne 31.08.2021; uloženo na prac. Příbram

Z-4122/2021-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Zelenka Jiří, Wednesbury 2222, Kročehlavy, 27201
Kladno, RČ/IČO: 000000000

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-15046/2021 -10 ze dne 14.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2021 07:09:54. Zápis proveden dne 03.09.2021; uloženo na prac. Příbram

Z-4399/2021-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2022 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 513571 Občov

Kat.území: 708526 Občov

List vlastnictví: 125

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 24, Parcela: 527/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-15046/2021 -15 ze dne 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 19:12:55. Zápis proveden dne 03.09.2021; uloženo na prac. Příbram
Z-4121/2021-211

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Zelenka Jiří, Wednesbury 2222, Kročehlavy, 27201
Kladno, RČ/IČO: 650211/1407

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH65INS-22682/2021 -A-13 ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 18:44:02. Zápis proveden dne 01.04.2022; uloženo na prac. Příbram
Z-1500/2022-211

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Zelenka Jiří, Wednesbury 2222, Kročehlavy, 27201
Kladno, RČ/IČO: 650211/1407

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH65INS-22682/2021 -A-13 ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 18:44:02. Zápis proveden dne 01.04.2022; uloženo na prac. Příbram
Z-1500/2022-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 09:23:03. Zápis proveden dne 28.03.2017.

V-1974/2017-211

Pro: Zelenka Jiří, Wednesbury 2222, Kročehlavy, 27201 Kladno

RČ/IČO: 650211/1407

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.07.2022 11:46:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD









