



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

144 EX 413/21

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1670

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 3
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Ringhofferova 115/1
155 21 Praha 5

V Praze dne 28. března 2024

Věc: Aktualizace spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4, ZP-037383/2023

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 48 Senec

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	596,00 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Senec	
Lokalita:	č.p. 40	
Popis:	Rodinný dům o dvou nadzemních podlaží je vhodný pro větší rodinu. Přízemí je dispozičně řešené jako 3+1 s koupelnou a WC, v druhé části přízemí se nachází garáž s dílnou, do které je vjezd přímo z ulice. Z dílny se dá vystoupat do podkrovní a zde je možno vybudovat další bytovou jednotku. Příprava jedné místnosti již je zde započata. Užité plocha přízemí včetně garáže a dílny je 165 m ² . Dům je suchý, dobře izolovaný, vhodný k případné modernizaci. Před cca 8 lety byla zrekonstruovaná střecha, okna jsou dřevěná špaletová, mnichovská fasáda. Dům je napojený na elektřinu, plyn, veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Vytápění domu je plynovým kotlem, v domě jsou dva komíny na jeden jsou napojena krbová kamna. Celková výměra pozemku včetně zastavěné plochy domu je 226 m ² . U domu je menší zahrádka, kde je možné vybudovat posezení. Dům se nachází v centru obce Senec.	
Pozemek:	226,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	1,03	
		
		Zdroj: realizovaný prodej z 21.3.2023 (V-1195/2023-212)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 150 000 Kč	0,65	1 397 500 Kč

Název:	Rodinný dům Pavlíkov
Lokalita:	č.p. 40
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Pavlíkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementová šablona. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 180 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská část budovy. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	180,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,04

Cena

1 690 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,83

Zdroj: realizovaný prodej z
16.1.2023 (V-197/2023-212)**Upravená cena****1 402 700 Kč****Název:** Rodinný dům Zavidov**Lokalita:** č.p. 73

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Zavidov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 546 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 546,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	0,90

Cena

2 162 500 Kč

Celkový koeficient Kc

0,49

Zdroj: realizovaný prodej z
5.4.2023 (V-1427/2023-212)**Upravená cena****1 059 625 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena

1 059 625 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

1 286 608 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

1 402 700 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 286 608 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 286 608,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70
	= 900 625,60
Vlastnický podíl	* 1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota	225 156 Kč

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 21 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 48 Senec, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 55 (zahrada), vše v kat. území Senec u Rakovníka, obec Senec, část obce Senec, okres Rakovník, zapsáno na LV 166.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **225.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 21 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 48 Senec, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 55 (zahrada), vše v kat. území Senec u Rakovníka, obec Senec, část obce Senec, okres Rakovník, zapsáno na LV 166.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a 3 kolny.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **225.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

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