

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4209

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku parc.č. st. 107/2 včetně stavby rodinného domu č.p. 96 v k.ú. Králův Dvůr

Znalec: Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec
Se sídlem Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.

DIČ: CZ 282 151 50

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o., IČ 60472049
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha

Číslo jednací: 4209

OBVYKLÁ CENA	4 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 34 a 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.5.2021

Vyhotoveno: V Praze 27.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny pozemku parc.č. st. 107/2 včetně stavby rodinného domu č.p. 96 v k.ú. Králův Dvůr.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení tržní ceny v dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ocenění stávajícího stavu)

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

Informace sdělené při prohlídce nemovitosti uváděné dále v textu mají vliv na přesnost závěru posudku. V případě určení stáří objektu a dalších provedených úprav bylo také vycházeno z informací poskytnutých při místním šetření, přičemž i tyto informace mají vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.5.2021 za přítomnosti zástupkyně objednatele a dalších osob žijících v nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec použil zejména data a výchozí podklady předané objednatelem posudku, které jsou dále citované ve výčtu vybraných zdrojů dat a údaje uváděné při prohlídce nemovitosti. Dále je použit uváděný cenový předpis, citované údaje z realitní inzerce a údaje zjištěné při místním šetření. Zjištěné ceny byly dále porovnány Porovnáním kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 3.6.2021.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku v kopiích:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2636 v k.ú. Králův Dvůr vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.6.2020,
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o. - informace o výskytu sítí ze dne 29.12.2020,
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 29.12.2020,
- sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 30.12.2020,
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. ze dne 8.2.2021,

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné při místním šetření ze dne 21.5.2021,
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č.

257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.

- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- Porovnání kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 3.6.2021,

- informace o nemovitosti - pozemku parc.č. k.ú. Králův Dvůr z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 3.6.2021,

- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 3.6.2021,

- Informace získané z internetu na adrese www.sreality.cz

- Informace získané z Reportu Odhadu tržní ceny nemovitosti porovnáváním kupních cen z listin katastru nemovitostí s aktuálními daty v rámci dané lokality uvedené v CenovaMapa.cz od firmy Octopus Pro

- program pro oceňování nemovitostí NemExpress, verze 3.11.5,

- mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti

- fotodokumentace z prohlídky

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data předaná objednatelem působí věrohodně a z technického pohledu znalce v nich nebyly shledány zjevné nesrovnalosti. Ani v ostatních použitých datech nebyly shledány zjevné nesrovnalosti, takže použitá data znalec považuje za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo navrhovatele dražby. Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

A) Ocenění je provedeno cenou zjištěnou, a to podle zákona č. zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., a to podle porovnávací hodnotou dle § 35 - Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, kdy:

(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13},$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.

(4) Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.

(5) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části čtvrté hlavy první.

B) Dále je provedeno ocenění tržní ceny srovnávací metodou/cenou. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v Králově Dvoře a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje rodinných domů, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m² započítatelné plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 95 % nabídkové hodnoty.

C) Výše uváděnými způsoby zjištěné ceny jsou porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 3.6.2021,

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitá data, která jsou převzata od objednatele posudku a zjištěná při místním šetření, jsou dále citována s tím, že některé objednatelem uváděné skutečnosti měl možnost znalec ověřit při místním šetření. Ostatní data jsou převzata z veřejně dostupných zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Uvedeným způsobem získaná data byla převzata a v posudku zpracována uváděnými popsányými postupy. Následně byla na základě těchto podkladů a znalcem provedené analýzy stanovena tržní hodnota oceňovaných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Králův Dvůr, k.ú. Králův Dvůr
Adresa nemovité věci: Havlíčkova 96, 267 01 Králův Dvůr

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Martin Šašek, [REDACTED]
Viz příložené LV.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace objektu nebyla předložena.

Místopis

Oceňovaná nemovitost je v ulici Havlíčkova ve městě Králův Dvůr, který se nachází v okrese Beroun ve Středočeském kraji, v těsné blízkosti města Berouna, poblíž řeky Litavky. Žije zde přibližně 9 900 obyvatel. V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost. Ve vzdálenosti cca 100 m je zastávka příměstských autobusů. Ve vzdálenosti cca 850 m se nachází železniční zastávka Králův Dvůr, nájezd na dálnici je cca 2 km od oceňované nemovitosti.

Ulice Havlíčkova je souběžná s ulicí Plzeňská, která tvoří hlavní komunikační trasu přes Králův Dvůr směrem na Prahu a Plzeň, mimo dálnici D5. Jedná se o klidnou rezidenční ulici, která je od hlavního komunikačního ruchu ulice Plzeňská odstíněná domy v ulici Plzeňská.

Situace

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	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" 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:	širší centrum - zastávba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

746

Město Králův Dvůr

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 96 v k.ú. Králův Dvůr. Jedná se starší rodinný dům, který na jižní straně přímo sousedí s dalším rodinným domem. Dům má 1 nadzemní podlaží, stavebně upravené podkroví a je částečně podsklepen. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Strop nad sklepem je klenbový cihelný, strop nad 1.NP je s rovným podhledem. Střeška je valbová, střešní krytina je tašková. Vnější povrchy tvoří běžné omítky. Dům je připojen na inženýrské sítě - elektrickou energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Příčky jsou zděné. Podlahy jsou laminátové plovoucí nebo je položena keramická dlažba a koberce. Dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní, dveře do koupelny jsou osazeny do obložkové zárubně. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. V podkroví a koupelně 1.NP jsou střešní okna. V 1.NP se nachází vstupní veranda, chodba s kuchyní, koupelna s WC, průchozí obývací pokoj a navazující ložnice, dále schodiště do podkroví a sklepa. Obě schodiště jsou poměrně úzká neumožňující přesun větších předmětů. V podkroví jsou dva pokoje, přičemž první pokoj je průchozí. V suterénu jsou dvě sklepní místnosti, přičemž průchozí výška činí 1,56 m, klenba v nejnižším bodě má výšku pouze 1,47 m. Dispozice objektu je z pohledu současných požadavků na bydlení již značně nemoderní - součástí průchozí chodby je starší kuchyňská linka, obývací pokoj je průchozí do ložnice, stejně tak jak je průchozí pokoj v podkroví. Vytápění objektu a ohřev teplé vody je zajišťováno plynovým kotlem, který je umístěn v chodbě 1.NP. V obývacím pokoji v 1.NP se nachází také samostatně stojící kamna na tuhá paliva. Dům byl dle informace z aplikace cenové mapy dokončen v roce 1919, přístavba verandy je určitě mladšího data. Staří nebylo při místním šetření sděleno. V pozdějších obdobích byla nepochybně provedena také výměna střešní krytiny a zobytnění podkroví. Staří těchto úprav nebylo při místním šetření sděleno, pro účely tohoto ocenění je kalkulován rok 2008.

Dům je po dílčí rekonstrukci v relativně dobrém stavebně technickém stavu, je však již morálně zastaralý a vhodný k zásadnější rekonstrukci. V podkroví jsou u komína viditelné známky zatečení, jedná se zřejmě o poruchu oplechování komína. Dům však z dnešního úhlu pohledu je již morálně zastaralý a vhodný k rekonstrukci.

Část půdorysu objektu v rozsahu koupelny 1.NP se zřejmě již nachází na pozemku parc.č. st. 107/1, a to zřejmě v rozsahu věcného břemene (viz příloha č. 2 - katastrální mapa s vyznačením věcného břemene). Jedná se o věcné břemeno in rem s oprávněním pro parc.č. st. 107/2 na pozemku parc.č. st. 107/1, a to právo vstupu, právo umístění nástavby, přístavby, vestavby a zřízení rozvodů vody a elektrické energie, opravovat, upravovat nebo odstraňovat. Věcné břemeno je dle LV č. 2636 v k.ú. Králův dvůr vymezené v GP 1137-38/2012 (nebyl předložen) a je zřízeno na dobu neurčitou.

Součástí pozemku je také vedlejší stavba garáže s dílnou a navazující původní chlévy. Garáž má plechová vrata, je vybavena rozvody elektrické energie (pouze 230 V). Okno je jednoduché dřevěné, v části zdíva jsou pak sklobetonové tvarovky. Stavba má dřevěný krov bez podhledu, střešní krytina je standardní. Betonová podlaha je v části popraskaná. Zdíva je také v části potrhané.

Užitná plocha rodinného domu

	Název místnosti	Rozměry (m)	Podlahová plocha (m ²)	Započitatelná plocha (m ²)
1.PP	Sklep	3,33x 1,69	5,63	5,63
	Sklep	3,30x 2,46	8,12	8,12
Celkem 1.PP			13,75	13,75
1.NP	vstupní veranda	2,38x 1,05	2,5	2,5
	chodba s kuchyní	5,17x 1,36	7,03	7,03
		0,16x 1,08	0,17	0,17

	obývací pokoj	4,71x	3,3	15,54	15,54
	ložnice	3,49x	4,49	15,67	15,67
	koupelna	3,12x	1,72	5,37	5,37
		0,30x	0,96	0,29	0,29
Celkem 1.NP				46,57	46,57
2.NP	průchozí pokoj	3,83x	6,56	25,12	25,12
		-1,93x	2,19	-4,23	-4,23
	pokoj	2,81x	6,26	17,59	17,59
Celkem 2.NP				38,48	38,48
Celkem všechna podlaží				98,80	98,80

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístavba koupelny je na pozemku parc.č. st. 107/1, a to v rozsahu zapsaného věcného břemene viz LV 2636 v k.ú. Králův Dvůr

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Dle LV č. 2636 je oceňovaná nemovitosti zatížena:

- věcným břemenem právo vstupu a právo umístění nástavby, přístavby, vestavby a zřízení rozvodů vody a elektrické energie, opravovat, upravovat nebo odstraňovat, věcné břemeno je vymezené v GP 1137-38/2012 s oprávněním pro pozemek parc.č. st. 107/1.,
- zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy č. 0456836199 ve výši 1 950 000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 31.8.2039 do výše 1 950 000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 31.309,- Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 32.889,- Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,
- zahájení exekuce pověřený exekutor: JUDr. Jan Fendrych, související zápis - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,
- zahájení exekuce pověřený exekutor: Mgr. Jan Škarpa, související zápis - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

3.4. Obsah

A/ Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. st. 107/2
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 96
 - 1.3. Vedlejší stavba
 - 1.4. Garáž

B/ Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 96

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ve znaleckém posudku byly nezávisle stanoveny cena zjištěná a cena tržní, které byly následně porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 3.6.2021.

4.2. Ocenění

A/ Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 96
Adresa předmětu ocenění:	Havlíčková 96 267 01 Králův Dvůr
LV:	2636
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Králův Dvůr
Katastrální území:	Králův Dvůr
Počet obyvatel:	9 690
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 458,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 829,00\ \text{Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Pozitivní předpokládá se vyřešení právních problémů v rámci prodeje.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhláška nestihá postihnout současný trend růstu cen nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,617$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,400$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Objekt má vlastní garáž a také možnost parkování ve dvoře.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - Stavbu lze propojit se sousedním komerčním objektem směrem do ulice Plzeňská (stejný vlastník) a využít jí tak ke komerčním účelům.	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o menší levnější objekt v klidné rezidenční lokalitě s dobrou dopravní dostupností.	III	0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,440$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,328$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,016$$

1. Pozemek parc.č. st. 107/2

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,400$

Index polohy pozemku $I_P = 1,440$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,400 * 1,000 * 1,440 = 2,016$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 829,-	2,016		3 687,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 107/2	176	3 687,26	648 957,76
Stavební pozemek - celkem			176		648 957,76

1.2. Rodinný dům č.p. 96

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2008
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 611,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	17,00 m ²
1.NP:	7,78*(2,22+2,7+3,81+3,5)	=	70,64 m ²
	1,95*3,50	=	6,83 m ²
	2,70*((1,26+1,12)/2)	=	3,21 m ²
Podkroví:	7,78*(2,22+2,7+3,81+3,5)	=	70,64 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	17,00 m ²	1,76 m
1.NP:	70,64 m ²	4,50 m
	6,83 m ²	2,50 m
	3,21 m ²	3,20 m
Podkroví:	70,64 m ²	2,27 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(17,00)*(1,76)	=	29,92 m ³
1.NP:	(7,78*(2,22+2,7+3,81+3,5))*(4,50+0,6)	=	360,28 m ³
	(1,95*3,50)*(2,50+0,70/2)	=	19,45 m ³
	(2,70*((1,26+1,12)/2))*(3,20+0,70/2)	=	11,41 m ³
Podkroví:	(7,78*(2,22+2,7+3,81+3,5))*((2,27+0,60)/2)	=	101,37 m ³

Obestavěný prostor - celkem: = $\frac{522,43 \text{ m}^3}{}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 80,68 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 168,32 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,09

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu	V	0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,860 = \mathbf{1,135}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,400}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,440}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 611,- Kč/m³ * 1,135 = 2 963,49 Kč/m³

CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 522,43 m³ * 2 963,49 Kč/m³ * 1,400 * 1,440 = 3 121 203,62 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 121 203,62 Kč

1.3. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: Nepodsklepená
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,26*(2,31+0,15) =	12,94	1,80 m
	0,86*2,89 =	2,49	2,35 m
		15,43 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,26*(2,31+0,15))*(1,80+1,5/2) =	33,00
NP		(0,86*2,89)*(2,35) =	5,84
Obestavěný prostor - celkem:			38,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Běžné	S	100
2. Obvodové stěny	Zděné	S	100
3. Stropy	klenuté stropy	S	100
4. Krov	Dřevěný	S	100
5. Krytina	Šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	běžné omítky	S	100
8. Schodiště	Chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné vrátka	S	100
10. Okna	Chybí	C	100
11. Podlahy	Betonová	S	100
12. Elektroinstalace	Chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80

12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 888,70
Plná cena: 38,84 m ³ * 2 888,70 Kč/m ³	=	112 197,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 102 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 102 / 150 = 68,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,0 % / 100)	*	0,320
Nákladová cena stavby CS_N	=	35 903,08 Kč
Koeficient pp	*	2,016
Cena stavby CS	=	72 380,61 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	72 380,61 Kč

1.4. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	102 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 627,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	3,97*(2,31+0,15+2,89+1,50+3,90)	=	42,68 m ²
-------	---------------------------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	42,68 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(3,97*(2,31+0,15+2,89+1,50+3,90))*(2,70+(3,80-2,70)/2)	=	138,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	138,70 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 102 let:

$$s = 1 - 0,005 * 102 = \mathbf{0,490}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,600 = \mathbf{0,500}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,400}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,440}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,627,- \text{ Kč/m}^3 * 0,500 = 813,50 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 138,70 \text{ m}^3 * 813,50 \text{ Kč/m}^3 * 1,400 * 1,440 = 227\,470,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 227 470,22 Kč

Pozemek parc.č. st. 107/2 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 648 957,76 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 96 3 121 203,62 Kč

1.3. Vedlejší stavba 72 380,61 Kč

1.4. Garáž 227 470,22 Kč

Stavby na pozemku – celkem **+ 3 421 054,45 Kč**

Pozemek parc.č. st. 107/2 - zjištěná cena celkem = 4 070 012,21 Kč

B/ Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 96

Oceňovaná nemovitá věc

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v Králově Dvoře a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané

využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m² započitatelné plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 95 % nabídkové hodnoty.

Užitná plocha:	98,80 m ²
Plocha pozemku:	176,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 408 m²			
Lokalita:	Plzeňská, Králův Dvůr - Počaply			
Popis:	Jedná se o realitní nabídku rodinného domu v Králově Dvoře - Počaplech. Rodinný dům s jižně orientovanou zahradou, na které je možné využít garáž, skleník a zděný domek na náradí. Částečně podsklepený dům má v přízemí bytovou jednotku 3+1 s velmi prostornými místnostmi a krbem. Byt v patře je připraven (rozvod topení, příprava elektro) k vestavbě další bytové jednotky, případně jen dalších pokojů a koupelny. Plynové vytápění. Dům je umístěn nedaleko centra obce. V blízkosti škola, školka, obchody, lékař a další občanská vybavenost. Nemovitost leží v blízkosti sjezdu z dálnice D5 a autobusové zastávky.			
Pozemek:	408,00 m ²			
Užitná plocha:	170,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			1,11	
K3 Poloha - méně atraktivní, rušnější			1,15	
K4 Provedení a vybavení - zahájena rekonstrukce, nižší standard			1,05	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 299 000	170,00	37 053	1,15	42 611



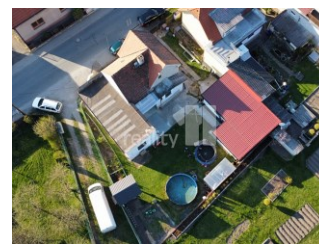
Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 125 m², pozemek 340 m²			
Lokalita:	Na Poříčí, Králův Dvůr - Karlova Huť			
Popis:	Jedná se o realitní nabídku rodinného domu v Králově Dvoře 4+kk o výměře 125m ² a zahrada 340m ² . Dům se nachází v klidné čtvrti Karlova Huť poblíž řeky Litavky, na které byla vybudována protipovodňová stěna. Dům prošel rekonstrukcí v roce 2017 v níž byla rekonstruována i garáž a byla předělána na zahradní domek k celoročnímu užívání, o dispozici 2+kk. Dům je částečně podsklepený a k dispozici je i prostorná půda ze které lze udělat další pokoj. Na zahradě se nachází nadzemní bazén, pěkný dětský domek na stromě, skleník a v rohu zahrady. Na domě právě probíhá rekonstrukce fasády a střechy. V blízkosti domu je zastávka MHD - 1 minuta chůze, nájezd na dálnici D5 směr Praha a Plzeň - 2 minuty. V obci je veškerá občanská vybavenost MŠ, ZŠ, dětská hřiště a lékařský dům. Okolí nabízí spoustu míst na krásné procházky do přírody. Dům se prodává částečně vybavený.			

Pozemek: 340,00 m²
Užitná plocha: 125,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,95
K2 Velikosti objektu - mírně větší 1,10
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard 0,80
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku - větší 0,87
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - částečné vybavení 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 850 000	125,00	62 800	0,69	43 332

Název: Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 1 626 m2

Lokalita: Talichovo údolí, Beroun - Beroun-Město

Popis: Jedná se o realitní nabídku prostorného rodinného domu umístěného na polosamotě, v okrajové části města Beroun, Brdatky. Jedná se o zděnou stavbu z roku 1928, částečně rekonstruovanou před několika lety. V přízemí domu se nachází kompletně zrekonstruovaný, samostatný byt o dispozici 2+1 s verandou a vlastním vchodem, dále prostorná vstupní hala, ze které je přístupná kotelna a schody do prvního patra. V prvním patře je umístěna kuchyň, spíž, dva pokoje, koupelna a samostatné WC. Z jednoho pokoje je přístupná terasa. Ve druhém patře jsou dva pokoje a samostatné WC. Objekt je napojen na vlastní kopanou studnu, která je hluboká 9 metrů a na elektřinu. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je zajištěno ústředním topením na tuhá paliva. Přízemní byt má plastová okna, ostatní jsou původní, špaletová. Střecha domu je sedlová, jako krytina je použit eternit. Zahrada je svažité, v bezprostřední blízkosti lesa. Na kompletně oploceném pozemku je vystavěn dřevník. Nová vjezdová vrata. Možnost parkování 3 automobilů na pozemku. Jedná se o dům k rekonstrukci. Centrum města je vzdáleno cca. 2 km.

Pozemek: 1 626,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,95
K2 Velikosti objektu - větší 1,13
K3 Poloha - atraktivnější 0,95
K4 Provedení a vybavení - nižší standard 1,15
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku - významně větší pozemek 0,84
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - velký ale svažitý pozemek 1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 500 000	200,00	42 500	1,03	43 775

Název: Rodinný dům

Lokalita: Za Městskou horou 405/3, Beroun-Město, Beroun

Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu, V-7265/2020-202, 10/2020

Pozemek: 375,00 m²

Užitná plocha: 139,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - atraktivnější 0,90

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,86

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 900 000	139,00	49 640	0,85	42 194

Název: Rodinný dům

Lokalita: Luční 120, Králův Dvůr - Zahořany

Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu, V-6814/2020-202, 10/2020

Pozemek: 610,00 m²

Užitná plocha: 149,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha – nová lokalita v atraktivnějším prostředí 0,95

K4 Provedení a vybavení - novostavba 0,90

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - větší 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 000 000	149,00	53 691	0,85	45 637

Minimální jednotková porovnávací cena 42 194 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 43 510 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 45 637 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 43 510 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 98,80 m²

Výsledná porovnávací hodnota 4 298 788 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

A/ Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. st. 107/2	4 070 012,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	648 957,76 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 96	3 121 204,- Kč
1.3. Vedlejší stavba	72 381,- Kč
1.4. Garáž	227 470,- Kč
	<hr/>
	= 4 070 012,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 070 012,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 070 010,- Kč**

slovy: Čtyřimilionysedmdesáttisícdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 4 070 010 Kč slovy: Čtyřimilionysedmdesáttisícdeset Kč

B/ Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 96	4 298 788,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota 4 298 788 Kč
--

Silné stránky

- dobrá dopravní dostupnost,
- klidná lokalita

Slabé stránky

- malý pozemek,
- nemoderní částečně průchozí dispozice,
- přístup do podkroví pouze po úzkém schodišti,

Obvyklá cena

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřístatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek nemovitosti a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou tržní cenu nemovitosti - pozemku parc.č. st. 107/2 včetně stavby rodinného domu č.p. 96 v k.ú. Králův Dvůr, podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění po zaokrouhlení na 4 300 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena zjištěná dle cenového předpisu byla stanovena na 4,07 mil. Kč, cena tržní porovnávací hodnotou na 4,3 mil. Kč, takže tyto ceny mezi sebou rámcově korespondují.

Ceny byly porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které jsou v rozmezí 3,90 až 7 mil. Kč za atraktivnější nemovitosti.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla řešena použitím dvou možných metod ocenění, které se vzájemně podporují a korespondují i s realizovanými kupními cenami z listin katastru nemovitostí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny pozemku parc.č. st. 107/2 včetně stavby rodinného domu č.p. 96 v k.ú. Králův Dvůr

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónytřístatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek vychází z výše uvedených podkladů a zjištění, zjištěných nových skutečností může mít vliv na stanovenou obvyklou cenu.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Tento posudek nepřezkoumává posudek jiného znalce.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4209.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 28.10.1986, pod č.j. Spr 1794/86 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný tímž soudem dne 12.11.1992 pod č.j Spr 1553/92 pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4209 evidence posudků.

V Praze 27.8.2021

Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4209

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2636 v k.ú. Králův Dvůr ze dne 29.6.2020	6
Kopie katastrální mapy ze dne 2.6.2021	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 21.5.2021	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 1722/2020 pro Šárka Linková, JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 533203 Králův Dvůr

Kat.území: 672947 Králův Dvůr

List vlastnictví: 2636

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šašek Martin Mgr., [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 107/1	330	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Králův Dvůr, č.p. 59, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107/1				
St. 107/2	176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Králův Dvůr, č.p. 96, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- a) právo vstupu
- b) právo umístění nástavby, přístavby, vestavby a zřízení rozvodů vody a elektrické energie, opravovat, upravovat nebo odstraňovat

Věcné břemeno je vymezené v GP 1137-38/2012 a zřizuje se na dobu neurčitou.

Oprávnění pro

Parcela: St. 107/2

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2013.

V-41/2013-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek v celkové výši 1.250.000,- Kč s přísl.
- k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 30.9.2030 do celkové výše 1.250.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2010.

V-5720/2010-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533203 Králův Dvůr
Kat.území: 672947 Králův Dvůr List vlastnictví: 2636
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 25.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2014 11:59:39. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo na prac. Beroun

V-1198/2014-202

Pořadí k 25.02.2014 11:59

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

veškeré peněžitě existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0342855199 do celkové výše 1.300.000,- Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 30.4.2031, a to vše až do celkové výše 2.600.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

Pořadí k 03.08.2015 08:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh působí vůči V-1198/2014-202, V-684/2013-202, V-5720/2010-202

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého tzv. záměnou zástavního práva, působí vůči V-1198/2014-202, V-684/2013-202, V-5720/2010-202

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

o **Zákaz zcizení**

nemovitostí bez písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva zřízeného zástavní smlouvou č. ZN2/0342855199

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533203 Králův Dvůr
Kat.území: 672947 Králův Dvůr List vlastnictví: 2636
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-
ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015
08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

Pořadí k 03.08.2015 08:48

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 31.309,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun, Okružní
511/28, Beroun-Město, 26640 Beroun

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42002-220/8030/07.03.2019-00544/910/18-KoZ - 1 ze
dne 07.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2019 10:40:02. Zápis
proveden dne 29.03.2019.

V-1625/2019-202

Pořadí k 07.03.2019 10:40

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 32.889,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun, Okružní
511/28, Beroun-Město, 26640 Beroun

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Beroun, 42002-220/8070/14.10.2019-
01409/564/19-KoZ - 1 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.10.2019 12:14:04. Zápis proveden dne 07.11.2019.

V-7301/2019-202

Pořadí k 14.10.2019 12:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, [redacted]

Povinnost k

Šašek Martin Mgr., [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533203 Králův Dvůr
Kat.území: 672947 Králův Dvůr List vlastnictví: 2636
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 232/19-6 k 14 EXE 714/2019-12 ze dne 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:15:20. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Praha Z-13843/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 EXE-232/2019 -13 (OS Beroun 14 EXE 714/2019-12) ze dne 25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:14:18. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Beroun Z-1842/2019-202

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, [REDAKCE]

Povinnost k

Šašek Martin Mgr., [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1100/19-7 k 14 EXE 894/2019-9 ze dne 23.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 12:02:08. Zápis proveden dne 15.07.2019; uloženo na prac. Praha Z-23759/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4, Mgr. Jan Škarpa 206 EX-1100/2019 -55 (OS Beroun 14 EXE 894/2019-9) ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 16:03:59. Zápis proveden dne 16.07.2019; uloženo na prac. Beroun Z-3163/2019-202

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2005.

Pro: Šašek Martin Mgr., [REDAKCE]

V-3096/2005-202

RČ/IČO: [REDAKCE]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
strana 5



Katastrální mapa s vyznačením rozsahu věcného břemene

3. 6. 2021

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :93ms, 377 prvků.



sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx

1/1

Mapa oblasti

