ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6332 – 78 / 2021

dle usnesení č.j. 174 EX 379/20-25

Zadavatel:	**Exekutorský úřad Praha-západ** Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor
Sídlo:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
IČ:	63641461
Znalecká kancelář:	**Odhadci a znalci CZ, s.r.o.** sídlo společnosti: Přemyslova 38/1285, 500 08 Hradec Králové
IČ:	26302047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecká kancelář je vedena v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
kontakt:	www.znalci-cr.cz, IDDS: 87gq28s
obor, odvětví:	obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí
zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti Ing. Martin Hanzelka, Ph.D., znalec Ing. Václav Kunášek: asistent znalce
Popis předmětu posudku:	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 353 a 15, k.ú. Terešov.
Posudek obsahuje:	43 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v elektronickém vyhotovení
Zpracováno:	20.04.2021

Obsah posudku **strana**

A ZADÁNÍ....2
1 Úkol a předmět ocenění....2
2 Účel....3
3 Sdělení skutečností....3

B VÝČET PODKLADŮ....3
1 Podklady dodané zadavatelem....3
2 Podklady zajištěné znaleckou kanceláří....4

C NÁLEZ....4
1 Místní šetření....4
2 Den ocenění....4
3 Aplikované způsoby ocenění....5

D POSUDEK....6
1 Analýza dat....6
2 Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění....32

E ODŮVODNĚNÍ....33
1 Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění....33

F ZÁVĚR....34

G ZNALECKÁ DOLOŽKA....35

H SEZNAM PŘÍLOH....35

A ZADÁNÍ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu zadavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 174 EX 379/20-25. Znalecká kancelář má odpovědět na otázku, jaká je obvyklá cena nemovitých věcí.

Jedná se o ocenění:

1) spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 566802 Terešov
Kat.území: 766453 Terešov List vlastnictví: 353
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 106	317	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 15				
St. 178	129	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Bílá Skála, č.p. 20, rod.dům, LV 15				
371	1286	zahrada		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Součástí pozemku parc.č. 371 je rostlinstvo: ovocný strom.

2) spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 566802 Terešov
Kat.území: 766453 Terešov List vlastnictví: 15
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Bílá Skála, č.p. 20	rod.dům	St. 178, LV 353	
bez čp/če	jiná st.	St. 106, LV 353	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Součásti ocenění, které tvoří příslušenství k rodinnému domu č.p. 20: kůlna na pozemku parc.č. 371, přístupové venkovní schodiště k hl. vstupu do domu, oplocení ze strojového pletiva na kovových sloupcích, z ul. oplocení z kamenných pilířků vč. podezdívky v kombinaci s dřevěnou laťkovou výplní, 2x vjezdová brána a branka, zpevněné plochy z kamenné dlažby a místy betonové plochy, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka vodovodu ze studny, přípojka kanalizace do tříkomorového septiku s přepadem do trativodu, studna na pozemku parc.č. 371 (kopaná, hl. 15,4 m).

2 ÚČEL

Znalecký posudek bude sloužit pro účely exekučního řízení č.j. 174 EX 379/20-25.

3 SDĚLENÍ SKUTEČNOSTÍ

Zadavatelem nebyly znalecké kanceláři sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku, ve smyslu §40 odst. 2) vyhlášky č. 503/2020, o výkonu znalecké činnosti.

B VÝČET PODKLADŮ

1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM

- usnesení č.j. 174 EX 379/20-25
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 15, k.ú. Terešov, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 27.01.2021

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 353, k.ú. Terešov, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 27.01.2021

2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ

- barevná fotodokumentace a videozáznam
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření
- snímek katastrální mapy
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP), dostupná na adrese https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/vyhledej
- funkce Měření v katastrální mapě, dostupné na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz, aplikační portál Marushka
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů, zejména na cuzk.cz
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

C NÁLEZ

1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 14.04.2021, za účasti:

1) povinné paní Anny Čihákové,

2) právního zástupce povinné, Mgr. Josefa Chalupeckého,

3) bratra povinné, p. Petra Chvojky.

2 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 20.04.2021, což je den ocenění.

3 APLIKOVANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze. My jsme využili realitní databáze Valuo Profi (viz profi.valuo.cz) a INEM (viz inem.cz), jejichž výhodou je mimo jiné pozorování trendu ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Následně jsme provedli vlastní pátrání po skutečně zrealizovaných prodejích obdobných pozemků, a to přímo v katastrálním operátu pomocí zpoplatněné aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí: https://www.cuzk.cz/aplikace-dp.

Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsme provedli zejména podle těchto kritérií: poloha, technický stav a rozměry. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považujeme plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m^2], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů. Naproti tomu údaje o obestavěném prostoru, tedy metrech krychlových [m^3], nejsou v realitní praxi kupujícími v podstatě vůbec vyžadovány. Dalšími parametry významnými pro porovnání jsou kromě polohy nemovitostí také informace o jejich původním stáří, o případných rekonstrukcích či modernizacích, o pozdějších přístavbách, nástavbách, dále o vybavenosti (např. dostupnost a kapacita inženýrských sítí, způsob vytápění, materiálové provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné - např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkovací podmínky, přístup přes cizí pozemky, poddolování, kontaminace apod.).

Zároveň jsme aplikovali ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (v §2 až §38), s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

D POSUDEK

1 ANALÝZA DAT

1.1 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Jedná se o ocenění spoluvlastnických podílů na souboru nemovitých věcí zapsaných na dvou listech vlastnictví (dále jen LV), které tvoří dohromady funkční celek využívaný k bydlení, a to pozemků zapsaných na LV č. 353 a staveb zapsaných na LV č. 15. Příslušenství nemovitých věcí je identifikováno výše.

Předmět ocenění se nachází v intravilánu části obce Bílá Skála - jedná se o nesrostlé území s obcí Terešov. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Centrum obce Terešov je ve vzdálenosti 2,6 km, do Plzně je vzdálenost cca 27 km. Přístup ke stavbám je možný přes dvě vjezdové brány a branku, oplocení je provedeno vč. zahrady.

1) LV č. 353

Pozemky jsou rovinatého terénu. Přístup je možný z místní komunikace přes dvě vjezdové brány a branku, oplocení je provedeno včetně zahrady. Na pozemku parc.č. St. 178 je postaven rodinný dům č.p. 20 (zapsáno na LV č. 15), dále na pozemku parc.č. St. 106 je postavena hospodářská stavba (zapsáno na LV č. 15), další stavbou je kůlna na pozemku parc.č. 371. Tyto stavby, stejně jako jejich příslušenství, které se nachází na pozemcích parc.č. St. 106, St. 178 a 371, jsou oceněny v rámci LV č. 15. Předmětem ocenění LV č. 353 jsou pouze výše zmíněné pozemky a rostlinstvo.

2) LV č. 15

Rodinný dům č.p. 20 je půdorysně postaven ve tvaru písmene "T", je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. Přístup k hl. vstupu do domu je po dvouramenném nekrytém venkovním schodišti. Vedle domu je hospodářská stavba, která navazuje na sousední objekt. Dále je v zadní části zahrady kůlna. Příslušenství k rodinnému domu tvoří venkovní úpravy (zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, vjezdová brána a branka), inženýrské sítě, septik a studna.

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 20:

Doba výstavby:	dle sdělení a zjištěných podkladů před 47 lety; údržba: zanedbaná		
Počet podlaží:	2 nadzemní podlaží a podkroví		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné v tl. 45 cm, z cihel a tvárnic; nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové s rovným podhledem; podbití rákosem a omítnutí		
Střecha:	tvar sedlový s vikýřem; krov je dřevěný	Krytina střechy:	osinkocement (šablony)
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; z pozinkovaného plechu, zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické v prádelně, v koupelně, v kuchyni		

Vnější povrchy:	brizolit; úprava soklu omítkou není zhruba z poloviny provedena		
Schody:	tvar schodiště: přímé jednoramenné; nosná část železobetonová; povrch stupňů: teraco; zábradlí v 1.NP chybí		
Dveře:	dřevěné hladké plné a částečně prosklené s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné – částečně prosklené; svlakové	Vrata:	dřevěná dvoukřídlá
Okna:	dřevěná se zdvojeným jednoduchým zasklením, v 1.NP jsou dřevěná s dvojitým jednoduchým zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	ústřední do plechových radiátorů, kotel je na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	zajišťován el. ohřívačem; zásobníkovým v 1.NP a 2.NP		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporáky (na PB lahev; na el. energii) a kamna na tuhá paliva
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory: nebylo zjištěno		

Dispozice:

1.NP (dle PD suterén): garáž, kotelna se skladem paliva, místnost s kuchyňským koutem, chodba se schodišťovým prostorem, prádelna, 2x sklad

2.NP: vstup, veranda, chodba se schodišťovým prostorem, WC, koupelna, kuchyně s jídelnou, spíž, obývací pokoj, ložnice

Podkroví: chodba (vlez po žebříku na půdu), 2x pokoj, 3x půdní prostor, terasa

Konstrukční řešení a technické vybavení jiné stavby na pozemku parc.č. St. 106:

Hospodářská stavba je postavena vedle rodinného domu. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu s využitým podkrovím pro skladování (přístup po žebříku). Nosné konstrukce jsou zděné z tvárnic a cihel, vnitřní a vnější omítky chybí. Strop je z ocelových nosníků ve tvaru I, z podhledu s vložkou vlnitého osinkocementu. Podlaha v 1.NP chybí, pouze udusaná zemina. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytinu tvoří vlnitý osinkocement. Klempířské konstrukce (dešťové žlaby a svody, oplechování okolo komínu a hřebenu) jsou z pozinkovaného plechu, parapety chybí. Dveře dřevěné do dřevěné zárubně, částečně prosklené. Vrata dřevěná dvoukřídlá, okna dřevěná s dvojitým jednoduchým zasklením. Rozvod světelného proudu, přívod je proveden natažením vzduchem vedeného kabelu z rodinného domu.

Dispozice: 1.NP: dílna, sklad.

Konstrukční řešení a technické vybavení kůlny na pozemku parc.č. 371:

Kůlna je postavena v zadní části zahrady. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu bez podkroví. Nosné konstrukce jsou zděné z tvárnic, vnitřní omítky vápenocementové, vnější omítky chybí. Podlaha z betonové mazaniny. Střecha je pultová s dřevěným krovem, krytinu tvoří vlnitý osinkocement. Klempířské konstrukce chybí. Dveře hladké plné do kovové zárubně, v průčelí chybí (pouze osazena kovová zárubeň), okna dřevěná s jednoduchým zasklením. Jinak je stavba bez jakéhokoliv technického vybavení.

Rozměrové parametry:

Dohromady LV č. 335 a LV č. 15:

Název	Zastavěná plocha [m^2]	Užitná plocha [m^2]
Rodinný dům č.p. 20	128,87	220,47
Hospodářská stavba na pozemku parc.č. St. 106	57,00	88,03
Kůlna na pozemku parc.č. 371	15,62	11,42
Pozemky po zaokrouhlení	201,00	1531,00

Parametry technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobé absence alespoň základní údržby. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také dosti nefunkční (některé nejdou otevřít), část soklu je bez povrchové úpravy, schody zajišťující přístup k hl. vstupu do domu se rozpadají, zábradlí chybí. Další zábradlí na terase je zkorodované s chybějícími dřevěnými výplněmi. V místnosti v podkroví je spadlá omítka z podhledu stropu (dle sdělení), místnost nebyla přístupná. Krytina je již na hranici životnosti, větrací okno ve střešním plášti má rozbitou výplň z drátoskla. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby. Další připomínky existují v oblasti oprav vnitřních omítek po provizorních lokálních opravách části rozvodů el. a trubek s rozvody vody, dále obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů a podlahových krytin, které již neodpovídají nárokům současného standardu.

Parametry ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem vzešlým z dražby - samozřejmě po nezbytné dohodě s dalším spoluvlastníkem.

Parametry právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 15 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku nijak uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 353 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku nijak uvažováno.

1.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací obdobné nemovitosti:

poznámka: zkratka ON = Obdobná Nemovitost

Rodinné domy s pozemky ve funkčním celku:

ON 1) Rodinný dům

Sjednaná cena: 8 266,67 Kč/m^2
Lokalita: Zvíkovec, okres Rokycany
Konstrukce: Cihlová
Zastavěná plocha: 370 m^2
Podlahová plocha: 280 m^2
Užitná plocha: 300 m^2
Plocha pozemku: 1286 m^2
Počet nadzemních podlaží: 1
Popis: rodinný dům byl v minulosti využíván jako hostinec, je po částečné rekonstrukci. K domu náleží prostory stodoly, dílny a sklep. Topení zajišťují kamna, která se nacházejí v centrálním pokoji domu a ostatní pokoje jsou vytápěny přímotopy. Na pozemku je vrtaná studna, která zajišťuje vodu. Odpady jsou řešeny septikem.

Realitní databáze INEM, inem.cz
Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2910/2020-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 2) Rodinný dům

Sjednaná cena: 11 483,87 Kč/m^2
Lokalita: Svinná, Hlohovice, okres Rokycany
Konstrukce: Cihlová
Stav: Dobrý
Zastavěná plocha: 220 m^2
Užitná plocha: 155 m^2
Plocha pozemku: 1538 m^2
Počet nadzemních podlaží: 1
Popis:
Rodinný dům je jednopodlažní, byl postaven v roce 1928, dispozice 3+1 - kuchyň se vstupem do pokoje a naproti přes chodbu dva samostatné pokoje, obývací místnost má dřevem obložený strop. Dále je koupelna, komora a samostatná toaleta. Součástí domu je půda (174 m2). Dům je částečně podsklepený (klenuté stropy). V kuchyni a vedlejším pokoji jsou původní prkenné podlahy, v ostatních obytných místnostech jsou betonové podlahy s dlažbou nebo dřevotřískou. Vytápění je ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva je umístěn ve vstupní chodbě. Voda je čerpána ze studny na pozemku, teplá i studená voda je rozvedena do kuchyně a do koupelny. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Odpad je veden do dvoukomorové betonové jímky. Střecha je sedlová s krytinou z tašek, krov dřevěný. Součástí domu je garáž. Dále je na pozemku dřevěná kolna.

Realitní databáze INEM
inem.cz

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-3552/2019-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 3) Rodinný dům

Sjednaná cena: 13 441,38 Kč/m^2
Lokalita: Podmokly, okres Rokycany
Konstrukce: Cihlová
Zastavěná plocha: 503 m^2
Podlahová plocha: 145 m^2
Plocha pozemku: 933 m^2
Počet nadzemních podlaží: 2
Popis:
Rodinný dům o dispozici 2+1 s chodbou, komorou, umývárnou, předsíní a WC; v patře jsou tři obytné pokoje, koupelna, WC, komora a kuchyně se vstupem na terasu. U domu je stáj/dílna s půdním prostorem. K domu přiléhá stodola o výměře cca 100 m2 se vstupem z přízemí a samostatným vchodem. Vytápění celého domu zajišťuje ústřední topení s novým elektrickým kotlem, ohřev vody bojlerem. Dům je napojený na čističku odpadních vod, voda ze studny, el. 230/400 V. V rozmezí několika let proběhla rekonstrukce střechy domu a stodoly, elektro rozvody, zateplení části domu, výměna oken za plastová.

Realitní databáze INEM
inem.cz

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-155/2021-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 4) Rodinný dům

Sjednaná cena: 17 777,78 Kč/m^2
Lokalita: Švabínská, Zbiroh, okres Rokycany
Konstrukce: Cihlová
Zastavěná plocha: 118 m^2
Užitná plocha: 180 m^2
Plocha pozemku: 827 m^2
Počet nadzemních podlaží: 2
Popis:
V přízemí se nachází garáž pro dvě auta, prádelna, kotelna (tepelné čerpadlo a kotel na tuhá paliva); v prvním patře jsou tři pokoje a kuchyň s jídelnou. Střecha je plochá, po rekonstrukci. Na pozemku je studna a vrt, odpad je řešen do kanalizace. Na všech oknech jsou venkovní rolety.

Realitní databáze INEM
inem.cz

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1806/2020-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 5) Rodinný dům

Sjednaná cena: 11 055,56 Kč/m^2
Lokalita: Týček, okres Rokycany
Konstrukce: Cihlová
Zastavěná plocha: 100 m^2
Užitná plocha: 180 m^2
Plocha pozemku: 1091 m^2
Počet podlaží: 3
Popis:
Rodinný dům o dispozici 6+1, dvě koupelny a WC. Celý dům je podsklepený s garáží, dílnou, kotelnou se skladem na palivo (vytápění je ústřední kotel na dřevo a uhlí), sklad na zavařeniny. V přízemí se nacházejí tři pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelna a samostatné WC. V patře jsou tři pokoje a koupelna s WC. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizace do septiku. Na zahradě je jezírko s přítokem vody.

Realitní databáze INEM
inem.cz

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-648/2019-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

Potenciálně stavební pozemky:

ON 1) Potenciální stavební pozemek

Lokalita: obec a k.ú. Terešov

pozemku parcelní číslo 1295, o celkové výměře 1503 m^2, druh pozemku: trvalý travní porost. Pozemek se dle územního plánu obce nachází v navrhovaných plochách pro bydlení venkovské.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-3585/2020-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 2) Potenciální stavební pozemky

Lokalita: obec a k.ú. Terešov

Pozemky parc.č. 949/2, zahrada; parc.č. 9/13, zahrada; parc.č. 9/2, zahrada. Pozemky parc.č. 949/2 a 9/13 se dle územního plánu obce nachází v navrhovaných plochách pro bydlení venkovské, pozemek parc.č. 9/2 ve stabilizovaných plochách pro bydlení venkovské.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-156/2021-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 3) Potenciální stavební pozemek

Lokalita: obec a k.ú. Chomle

Pozemek parc.č. 34, druh pozemku - trvalý travní porost, o celkové výměře 827 m2, dle územního plánu obce se nachází v navrhovaných plochách pro zástavbu.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2210/2020-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 4) Potenciální stavební pozemek

Lokalita: k.ú. Mostiště u Hlohovic, obec Hlohovice

Pozemek označený jako pozemková parcela č. 323/15 (ostatní plocha) o výměře 424 m^2 (100 Kč/m^2) a pozemek označený jako pozemková parcela č. 323/19 (orná půda) o výměře 590 m^2 (15 Kč/m^2). Pozemek parc.č. 322/15 se dle územního plánu obce nachází ve stabilizovaných plochách zastavěného intravilánu obce. Pozemek parc.č. 322/19 navazuje na pozemek parc.č. 323/15, ale je mimo ohraničené plochy zastavěného intravilánu obce. V aproximační tabulce je z důvodu sjednané jednotkové ceny ze smlouvy kupní uvažován pouze pozemek parc.č. 323/15.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1800/2020-408
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON 5) Potenciální stavební pozemek

Lokalita: k.ú. a obec Drahoňův Újezd

Pozemek parc.č. 824/1 (ostatní plocha) o výměře 1138 m^2, dle územního plánu obce se nachází ve stabilizovaných plochách zastavěného intravilánu obce.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.

Zdroj informace o ceně:
Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-4285/2019-408
Provedení vklad: 10.01.2020
Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

Aproximační matice:

a) Rodinné domy s pozemky ve funkčním celku:

Srovnávací obdobné nemovitosti	Výměra [m²]	Cena k porovnání [Kč/m²]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti						Určená obvyklá cena [Kč/m²]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	technický stav a vybavenost	pozemky	ostatní	
1	300,00	8 266,67	1,000	1,00	0,95	1,15	0,90	1,00	1,00	8 128,20
2	155,00	11 483,87	1,100	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	11 369,03
3	145,00	13 441,38	1,000	1,00	0,95	0,90	0,90	1,05	1,00	10 860,30
4	180,00	17 777,78	1,000	1,00	0,85	0,95	0,85	1,05	1,00	12 812,33
5	180,00	11 055,56	1,100	1,00	0,85	0,95	0,95	1,05	1,00	9 795,55
								n: počet srovnávacích nemovitostí		5
								Určená obvyklá cena:		10 593,08
					Statistické veličiny:					
								Směrodatná odchylka [SO]		1 754,00
								Minimální hodnota		8 128,20
								AP - SO		8 839,08
								Aritmetický průměr [AP]		10 593,08
								AP + SO		12 347,08
								Maximální hodnota		12 812,33
Výměra:	220,47 m²									2 335 494,97
Obvyklá cena po zaokrouhlení:										**2 335 490,00**

b) Potenciálně stavební pozemky:

Srovnávací obdobné pozemky	Výměra [m²]	Cena k porovnání [Kč/m²]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti					Určená obvyklá cena [Kč/m²]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost (stav dle ÚP obce)	ostatní (přístup po zpevněné komunikaci)	
1	1 503	30,00	1,000	1,00	0,95	1,00	1,10	1,00	31,35
2	2 778	107,99	1,000	1,00	0,95	1,10	1,05	1,05	124,42
3	827	350,06	1,000	1,00	0,90	0,95	1,10	1,05	345,69
4	424	100,00	1,000	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	94,50
5	1 138	342,71	1,000	1,00	0,95	0,95	1,00	1,05	324,76
							n: počet srovnávacích nemovitostí		5
							Určená obvyklá cena:		184,14
					Statistické veličiny:				
							Směrodatná odchylka [SO]		142,00
							Minimální hodnota		31,35
							AP - SO		42,14
							Aritmetický průměr [AP]		184,14
							AP + SO		326,14
							Maximální hodnota		345,69
Výměra:	1 732 m²								318 937,03
Obvyklá cena po zaokrouhlení:									**318 940**

c) Vyhodnocení:

Název - část	Popis		Obvyklá cena celkem [Kč]	Spoluvl. podíl	Obvyklá cena spoluvl. podílu [Kč]	Obvyklá cena po zaokrouhlení [Kč]
LV č. 353 + LV č. 15	Dohromady stavby a pozemky ve funkčním celku		2 335 490,00	-	-	-
LV č. 353	Pozemky parc.č. St. 106, St. 178 a 371	-	318 940,00	1 / 8	39 867,50	**39 900,00**
LV č. 15	Stavby na pozemcích	=	2 016 550,00	1 / 4	504 137,50	**504 100,00**

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění jsme provedli přímým srovnáním s dvakrát 5ti obdobnými nemovitostmi, přičemž správnému předvýběru srovnávacích nemovitostí jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti. Naše koeficienty se většinově pohybují v úzkém rozpětí 0,90 až 1,10, což označujeme za důkaz férovosti ocenění. Tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

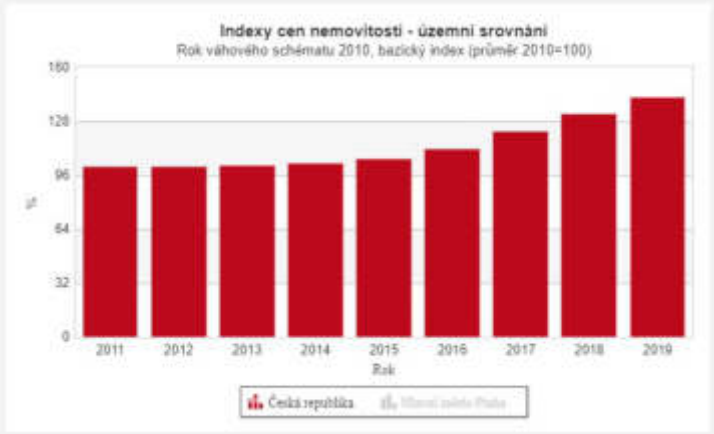
Ke koeficientům odlišnosti „*velikost*“ a „*technický stav a vybavenost*“ uvádíme, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak vzorek horší, úprava bude mít formu přirážky.

Ke koeficientu „*pozemky*“ uvádíme, se jedná o specifikaci polohy pozemku v rámci zástavby, zjištěnému vybavení infrastruktury, vlivu stabilizovaného území nebo navrhovaného území změn, vč. úpravy velikostního parametru, a to vše je uvažováno jako funkční celek se stavbou.

Ke koeficientu odlišnosti „*ostatní*“ uvádíme, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Ke koeficientu odlišnosti „*zdroj informace o ceně*“ uvádíme, že jako zdroj informací o sjednaných cenách využili databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsme dohledali skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí. Korekce provádíme pouze u prodejů starších než 1 rok - zde je zachycen vývoj cen v jednotlivých letech, a to pomocí Meziročních indexů cen. Graf indexů cen nemovitostí - územní srovnání pro ČR:

Graf:

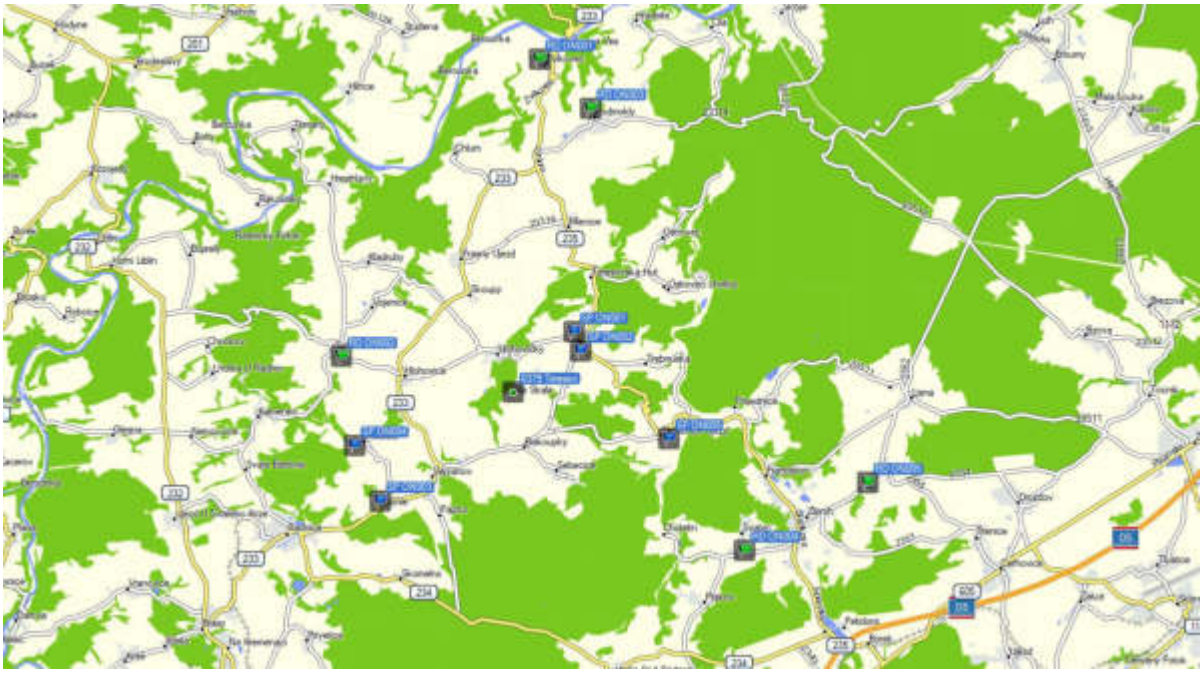


Zdroj dat:
Veřejná databáze ČSÚ
odkaz: https://www.czso.cz/csu/czso/indexy_cen_nemovitosti

Tabulka:

rok	zdroj dat	%		Indexy cen nemovitostí:
2020	predikce	152,0	=	1,0000
2019	stat. údaj	142,0	=	1,1000
2018	stat. údaj	132,0	=	1,2000
2017	stat. údaj	121,5	=	1,3050

Ke koeficientu odlišnosti „*poloha*“ nejdříve přikládáme lokalizaci předmětu ocenění vůči porovnávacím nemovitostem:



Pokud jsou zde oceňované nemovitosti situovány výhodněji, než konkrétní srovnávací nemovitost, pak koeficient odlišnosti má vyšší hodnotu než 1,00, a naopak.

1.3 Cena zjištěná

V této kapitole je provedeno ocenění postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Rokycany
Obec:	Terešov
Katastrální území:	Terešov
Počet obyvatel:	185

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 146{,}00$ Kč/m^2

Ocenění cenou zjištěnou

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}800$

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

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}000$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}899$

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

Koeficient pp = $I_T \times I_P = 0{,}719$

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

Koeficient pp = $I_T \times I_P = 0{,}899$

1. LV č. 353

Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1{,}000$

Index polohy pozemku $I_P = 0{,}899$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T \times I_O \times I_P = 1{,}000 \times 1{,}000 \times 0{,}899 = 0{,}899$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	146,-	0,899		131,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 106	317	131,25	41 606,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 178	129	131,25	16 931,25
§ 4 odst. 1	zahrada	371	1 286	131,25	168 787,50
Stavební pozemky - celkem			1 732		**227 325,-**

Rostlinstvo

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 371					
40	1 Ks	2 456,-		2 456,-	2 456,-
Součet:				=	2 456,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	2 456,- Kč
Rostlinstvo - zjištěná cena celkem				=	**2 456,- Kč**

Pozemky:		227 325,- Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	**229 781,- Kč**

2. LV č. 15

Rodinný dům č.p. 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 626,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	10,63×10,19+2,00×4,70+3,43×3,25	=	128,87 m^2
2.NP:	10,63×10,19+2,00×4,70	=	117,72 m^2
Podkroví:	10,63×10,19	=	108,32 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	128,87 m^2	2,43 m
2.NP:	117,72 m^2	2,88 m
Podkroví:	108,32 m^2	2,69 m

Obestavěný prostor

OP vrchní stavby:	(10,63×10,19)×(0,10+2,43+2,88)+(2,00×4,70)×(0,10+2,41+2,58+0,20+1,00)+(3,43×3,25×1,21)	=	658,62 m^3
OP zastřešení:	(10,63×10,19×5,00/2)+(1/6×7,50×4,60×4,20)	=	294,95 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	953,57 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	128,87 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	354,91 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,75

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové 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, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01

12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$s = 1 - 0{,}005 \times 47 = 0{,}765$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0{,}765 = 0{,}637$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1{,}000$

Index polohy pozemku $I_P = 0{,}899$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC × I_V = 1 626,- Kč/m^3 × 0,637 = 1 035,76 Kč/m^3

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 953,57 m^3 × 1 035,76 Kč/m^3 × 1,000 × 0,899= 887 915,03 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**887 915,03 Kč**

Hospodářská stavba na pozemku parc.č. St. 178

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
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	9,50×6,00 =	57,00	2,79 m
2.NP	9,50×6,00 =	57,00	2,87 m
		114,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]	
NP	OP vrchní stavby	9,50×6,00×(0,10+2,79) =	164,73
Z	OP zastřešení	9,50×6,00×1,33+9,50×6,00×(5,66-4,12)/2 =	119,70
Obestavěný prostor - celkem:			284,43 m^3

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

Výpočet koeficientu K_4

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	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					81,85
Koeficient vybavení K_4:					0,8185

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):	×	0,8185
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	2 094,71
Plná cena: 284,43 m^3 × 2 094,71 Kč/m^3	=	595 798,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 30 / 80 = 37,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 37,5 % / 100)	×	0,625
Nákladová cena stavby CS_N	=	372 373,98 Kč
Koeficient pp	×	0,899
Cena stavby CS	=	334 764,21 Kč
Hospodářská stavba na pozemku parc.č. St. 178 - zjištěná cena	=	**334 764,21 Kč**

Kůlna na pozemku parc.č. 371

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
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	2,73×5,72 =	15,62	2,45 m

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]	
NP	OP vrchní stavby	(2,73×5,72)×(0,10+2,45) =	39,82
Obestavěný prostor - celkem:			39,82 m³

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,65
Koeficient vybavení K_4:					0,8000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	×	0,8000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 828,-
Plná cena: 39,82 m³ × 1 828,- Kč/m³	=	72 790,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 36 / 80 = 45,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	×	0,550
Nákladová cena stavby CS_N	=	40 035,03 Kč
Koeficient pp	×	0,899
Cena stavby CS	=	35 991,49 Kč
Kůlna na pozemku parc.č. 371 - zjištěná cena	=	**35 991,49 Kč**

Studna na pozemku parc.č. 371

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	15,40 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m × 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m × 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	5,40 m × 5 200,- Kč/m	+	28 080,- Kč
Základní cena celkem		=	56 880,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,5520
Upravená cena studny		=	116 126,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 47 / 100 = 47,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 47,0 % / 100)	×	0,530
	=	61 546,89Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks × 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	11 990,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		×	2,5520
		=	24 478,78 Kč
opotřebení čerpadel	47,0 %	×	0,530
Upravená cena čerpadel		=	12 973,75 Kč

Upravená cena čerpadel	+	12 973,75 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	74 520,64 Kč
Koeficient pp	×	0,899
Cena stavby CS	=	66 994,06 Kč
Studna na pozemku parc.č. 371 - zjištěná cena	=	**66 994,06 Kč**

Rekapitulace zjištěných cen:

1. LV č. 353

Pozemky		229 781,- Kč
Oceňované pozemky		227 325,- Kč
Rostlinstvo		2 456,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	×	**1 / 8**
1. LV č. 353 - celkem:		28 723,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		**28 720,- Kč**

2. LV č. 15

Rodinný dům č.p. 20		887 915,- Kč
Hospodářská stavba na pozemku parc.č. St. 178		334 764,- Kč
Kůlna na pozemku parc.č. 371		35 991,- Kč
Studna na pozemku parc.č. 371		66 994,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	×	**1 / 4**
2. LV č. 15 – celkem:		331 416,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		**331 420,- Kč**

2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, VÝSLEDKY OCENĚNÍ

1) LV č. 353

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	39 900,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	28 720,- Kč

2) LV č. 15

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	504 100,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	331 420,- Kč

E ODŮVODNĚNÍ

1 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLŮ VE VÝSLEDCÍCH JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme důsledně aplikovali.

Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m^3], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinově ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systém Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé.

Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

V případě předmětu ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se domníváme, že výsledek klasického porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, již s ohledem na to, že se nám ke srovnání podařilo získat dvakrát pět kusů obdobných nemovitostí, byť dle aktuálních předpisů postačují ke srovnání pouze tři kusy.

Na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

1) LV č. 353: 39 900,- Kč

2) LV č. 15: 504 100,- Kč

F ZÁVĚR

1) LV č. 353

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 566802 Terešov
Kat.území: 766453 Terešov List vlastnictví: 353
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti
Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 106	317	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 15				
St. 178	129	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Bílá Skála, č.p. 20, rod.dům, LV 15				
371	1286	zahrada		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

určujeme ke dni ocenění ve výši:

39 900,- Kč

slovy: Třicetdevěttisícdevětset korun českých

2) LV č. 15

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 566802 Terešov
Kat.území: 766453 Terešov List vlastnictví: 15
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti
Stavby

Typ stavby Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Bílá Skála, č.p. 20	rod.dům	St. 178, LV 353	
bez čp/če	jiná st.	St. 106, LV 353	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

určujeme ke dni ocenění ve výši:

504 100,- Kč

slovy: Pětsetčtyřitisícjednosto korun českých

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku, v platném znění.

Byla sjednána náhrada nákladů.

G ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář vedená v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Rozhodnutím ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 byla společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6332 – 78 / 2021 evidence znaleckých posudků.

V Hradci Králové dne 20.04.2021

Otisk znalecké pečetě:

Ing. Martin Hanzelka, Ph.D.
znalec

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti

H SEZNAM PŘÍLOH

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Doručenka ze systému datových schránek

20

1238
914/2
105
370/2
397
396
394/4
402/3
402/4
402/5
402/6
402/7
402/10
369/5
914/5
369/4
914/4
1237/2
368/1
130
178
371
224
180
394/3
402/8
402/9
402/12
106
394/2
1237/1
365
191/1
191/2
366
367
129
107
846/1
156/1
393/1
1190
364
126/2
939
127
1437
368/2
126/1
363
131
373/1
373/3
294/4
108
132
374/2
374/1
109
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: 87gq28s, Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Uživatel: Milan Bálek

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 174 EX 379/20-25 - Výzva k místnímu šetření
ID zprávy: 868465511
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas: 2. 2. 2021 v 10:49:30

Adresát: Josef Chaloupecký - Chaloupecký Josef, Mgr., advokát, Štefánikova 203/23, 15000 Praha 5, CZ
ID schránky: p86hf2y
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

Výzva k místnímu šetření.pdf (226,43 kB)

Události zprávy:

2. 2. 2021 v 10:44:33 EV0: Datová zpráva byla podána.
2. 2. 2021 v 10:44:33 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
2. 2. 2021 v 10:49:30 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **138172624-107864-210507183009**, skládající se z 43 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Vladimíra Ondráčková**

Vystavil: **Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor**
Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor dne **07.05.2021**

138172624-107864-210507183009

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.
Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek (https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.