ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5388/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 3/8 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 892, součástí je stavba: Stříbro, č.p. 677, rod. dům, zapsaných na LV číslo 255
katastrální území Stříbro, obec Stříbro, okres Tachov

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Strakonice, JUDr. Erik Smola, soudní exekutor, IČ: 06304672
Plánkova 600
386 01 Strakonice

Počet stran: 22, z toho 4 strany příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.03.2022 **Vyhotoveno:** V Hranicích 11.03.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 3/8 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 892, součástí je stavba: Stříbro, č.p. 677, rod. dům, zapsaných na LV číslo 255
katastrální území Stříbro, obec Stříbro, okres Tachov

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.03.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 21.02.2022, LV číslo 255, k.ú. Stříbro
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- prohlídka proběhla za účasti spoluvlastnice, paní Marie Novákové, tel. 721 385 117
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, spoluvlastníkem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů,

které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**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."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „<u>Tržní hodnotou předmětu ocenění je</u> odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Stříbro, k.ú. Stříbro
Adresa nemovité věci:	Plzeňská 677, 349 01 Stříbro

Vlastnické a evidenční údaje

Antonín Šindelář, Elišky Krásnohorské 751/44, 323 00 Plzeň, LV: 255, podíl: 5 / 16
Marie Nováková, Plzeňská 677, 349 01 Stříbro, LV: 255, podíl: 5 / 16
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, LV: 255, podíl: 3 / 8

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům, se nachází v ulici Plzeňská, v zástavbě domů. Jedná se o rodinný dům na rovinatém pozemku.
Předmětem ocenění je samostatně stojící, podsklepený, přízemní rodinný dům, s obytným podkrovím, sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 892. Objekt byl postaven asi v roce 1950. Je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn je před domem.
Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování vozidel je na vlastním pozemku p.č. St. 892.
Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné

určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastnicí prohlídky. Nebylo možno celý dům prohlédnout a pořídit fotodokumentaci. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemek
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 3/8

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Plzeňská 677 349 01 Stříbro
LV:	255
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Stříbro
Katastrální území:	Stříbro
Počet obyvatel:	7 687

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **884,00 Kč/m^2**

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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **639,00 Kč/m²**

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,040**

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

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 celku	I	1,00
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,113}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,059}$

1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je samostatně stojící, podsklepený, přízemní rodinný dům, s obytným podkrovím, sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 892. Objekt byl postaven asi v roce 1950. Je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn je před domem.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází prádelna, kotelna a sklepy. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, dva pokoje, kuchyň, koupelna a záchod. V podkroví se nachází tři pokoje, kuchyň, koupelna a záchod. Přístup do podkroví po venkovním kovovém

schodišti.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové, izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	eternitové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, eloxovaný hliník
7. Vnitřní omítky	omítky vápenné
8. Fasádní omítky	omítky břízolitové
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	betonové, kovové
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, PVC, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC
16. Vytápění	ústřední na tuhá paliva, lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé, studené
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	vana 2x, umývadlo 2x
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	72 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 127,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	8,90*8,90	=	79,21 m^2
1. NP:	9,80*8,90+2,90*1,40	=	91,28 m^2
podkroví:	8,90*8,90	=	79,21 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	79,21 m^2	2,80 m
1. NP:	91,28 m^2	3,00 m
podkroví:	79,21 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(8,90*8,90)*(2,80)	=	221,79 m^3
1. NP:	(9,80*8,90)*(3,10)+(2,90*1,40)*(1,00)	=	274,44 m^3
podkroví:	(8,90*8,90)*(3,00*0,5)	=	118,82 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**615,05 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	91,28 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	249,70 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,74

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
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, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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. Kritérium 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 stáří upraven o + **0,07** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 72 let:

s = 1 - 0,005 * 72 = **0,640**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}710 = \mathbf{0{,}646}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,070**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 127,- Kč/m^3 * 0,646 = 1 374,04 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 615,05 m^3 * 1 374,04 Kč/m^3 * 0,990 * 1,070= 895 217,93 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**895 217,93 Kč**
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**895 217,93 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 8
Rodinný dům - zjištěná cena	**=**	**335 706,72 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,070**

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,070 = **1,059**

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	639,-	1,059		676,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 892	1 022	676,70	691 587,40
Stavební pozemek - celkem			1 022		**691 587,40**
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**691 587,40 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 8

Pozemek - zjištěná cena celkem	**=**	**259 345,28 Kč**

3. Trvalé porosty

Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	156 366,54
Celková výměra pozemku	m^2	523,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	17 938,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 166,02
Trvalé porosty - celkem:		**1 166,02 Kč**
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 166,02 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 8
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	**=**	**437,26 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 3/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	144,91 m^2
Obestavěný prostor:	615,05 m^3
Zastavěná plocha:	91,28 m^2
Plocha pozemku:	1 022,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na

realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy obytných podlaží (mimo sklepy) koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu 105 m2, pozemek 590 m2**
Lokalita: Vrbová, Heřmanova Huť - Vlkýš I
Popis: Prodej, rodinný dům, ul. Vrbova, Heřmanova Huť - Vlkýš IDovoluji si Vám nabídnout ke koupi rodinný dům, ul. Vrbova, Heřmanova Huť - Vlkýš I. Nemovitost je v původním stavu, nacházející se v klidné části obce. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 a sestává se z prostorné předsíně, ze které je po pravé straně vstup do dvou pokojů. Rovně je koupelna, kde je také zároveň vstup do sklepa. Vlevo z předsíně je vstup do kuchyně (ta je podsklepená) a na ní navazuje prostorný obývací pokoj. Vytápění bylo řešeno plynovým kotlem, voda je obecní a připojení na kanalizaci je možné, přípojka je u plotu domu. Na nemovitost dále navazuje technická místnost (dříve byla využívána jako kotelna). Obytnou část je možné rozšířit o půdní prostor, ke kterému je přístup z venku přes technickou místnost. Na pozemku je ještě sklípek, kolny, suché WC a skleník. Heřmanova Huť má veškerou občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, pošta, obchody, služby) a dopravní dostupnost (dálnice 5km, Nýřany 8km, Stříbro 10km, Plzeň cca 20km). Pro více informací či domluvení osobní prohlídky volejte na níže uvedené tel. číslo.
Pozemek: 590,00 m^2
Užitná plocha: 105,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

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]
2 790 000	105,00	26 571	0,61	**16 208**

Název: **Prodej rodinného domu 126 m2, pozemek 202 m2**

Lokalita: Plzeňská, Stříbro

Popis: Hledáte prostorný dům ve Stříbře? Naše realitní kancelář Vám nabízí k prodeji rodinný dům s prostornou terasou v obci Stříbro, ulice Plzeňská. Nemovitost je postavena na vlastním pozemku o celkové rozloze 202 m2. Zastavěná plocha domu činí 84 m2, užitná plocha domu je cca 125 m2. Dům disponuje dvěma bytovými jednotkami 2+1 55m2 a 2+kk 70m2, které se skládají z chodby, kuchyně, koupelny, toalety, obývacího pokoje a ložnicí. Dále má prostornou půdu s možností dalšího bytu. Dům má nová plastová okna, střechu, odpady a elektřina v mědi. Každá bytová jednotka má svůj elektrický kotel. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, voda městská, kanalizace. TUV z el. bojleru. V současné době se celý dům pronajímá. Ve Stříbře se nachází veškerá občanská vybavenost. V okolí je krásná příroda. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru. Vřele Doporučuji.

Pozemek: 202,00 m^2

Užitná plocha: 126,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,77
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	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]
3 795 000	126,00	30 119	0,52	**15 662**

Název: **Prodej rodinného domu 240 m2, pozemek 150 m2**

Lokalita: Kostelec - Ostrov u Stříbra, okres Tachov

Popis: Hledáte rodinný dům pro sebe a svoji rodinu, ve kterém si vytvoříte vysněný domov? A nebo by jste si rádi pořídili investiční nemovitost, která je schopna generovat zajímavý výnos? Obě varianty zní lákavě a je jen na Vás, která vám je bližší. V exkluzivním zastoupení vám nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 5+1 s užitnou plochou více jak 200m2. Dům se nachází ve středu malebné vesničky Ostrov u Sříbra, která je vzdálena necelých 700m od velmi frekventované průmyslové zóny Panattoni Park Stříbro. Tato průmyslová zóna leží na sjezdu dálnice D5 Praha - Plzeň - Norimberk a poskytuje zde více jak 3000 zaměstnaneckých míst a to by mohl být důvod této příležitosti využít. Dům prošel v roce 2019 kompletní rekonstrukcí a to je také vidět na jeho celkové kondici. Přízemí domu se skládá z prostorné chodby se zádveřím, samostatné bytové jednotky 3+1, s vlastní koupelnou, toaletou a technickou místností. Po vystoupání schodištěm do druhého patra se ocitnete ve druhé kuchyni ze které je možno jít do dalších oddělených pokojů. I ve druhém patře se nachází samostatná koupelna a toaleta. Majitelé při rekonstrukci horního patra dbali o zachování původních trámů, které jsou z roku 1864 a výsledek se opravdu vyvedl, posuďte sami. Dům momentálně slouží jako "rodinný penzion" pro místní dělníky, ale i širokou veřejnost, ale je jen na vás jaký bude jeho další účel. Pokud vás tato nemovitost jakýmkoliv způsobem zaujala, neváhejte nás kontaktovat.Rádi vás nemovitostí provedeme.

Pozemek:	150,00 m^2			
Užitná plocha:	240,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 290 000	240,00	22 042	0,69	**15 209**

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	15 209 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 693 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	16 208 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**15 693 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		144,91 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 274 073
zaokrouhlení		
	* 3,00 / 8,00 =	852 777,23
Výsledná porovnávací hodnota		**852 777 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	335 706,70 Kč
2. Pozemek	259 345,30 Kč
3. Trvalé porosty	437,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 595 489,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 595 490,- Kč

slovy: Pětsetdevadesátpěttisíčtyřistadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
595 490 Kč

slovy: Pětsetdevadesátpěttisíčtyřistadevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 3/8 852 777,20 Kč

Porovnávací hodnota	852 777 Kč

Obvyklá cena

852 777 Kč

slovy: Osmsetpadesátdvatisícsedmsetsedmdesátsedm Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena - tržní hodnota pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**852 777 Kč**
slovy: Osmsetpadesátdvatisícsedmsetsedmdesátsedm Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5388/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5388/2022 evidence posudků.

V Hranicích 11.03.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5388/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.02.2022 11:35:03*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **561215 Stříbro**

at.území: **757837 Stříbro** List vlastnictví: **255**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	**08294208**	**3/8**
Nováková Marie, Plzeňská 677, 34901 Stříbro	**435125/024**	**5/16**
Šindelář Antonín, Elišky Krásnohorské 751/44, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	**420612/006**	**5/16**

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 892	**1022**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Stříbro, č.p. 677, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 892**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› **Smlouva o převodu nemovitosti RI 194/1991 darovací ze dne 3.4.1991, reg. dne 3.4.1991.**

POLVZ:222/1991 **Z-16200222/1991-410**

Pro: **Nováková Marie, Plzeňská 677, 34901 Stříbro** *RČ/IČO:* **435125/024**

› **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Soudní komisař Mgr. Lucie Kernerová 29 D-233/2019 -43 ze dne 26.06.2019. Právní moc ke dni 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2019 11:58:17. Zápis proveden dne 18.07.2019; uloženo na prac. Plzeň-město**

V-7172/2019-405

Pro: **Šindelář Antonín, Elišky Krásnohorské 751/44, Severní Předměstí, 32300 Plzeň** *RČ/IČO:* **420612/006**

› **Smlouva kupní ze dne 17.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 12.11.2021.**

V-4889/2021-410

Pro: **MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **08294208**

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

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.02.2022 11:35:03*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **561215 Stříbro**

at.území: **757837 Stříbro** List vlastnictví: **255**

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

---

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
atastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

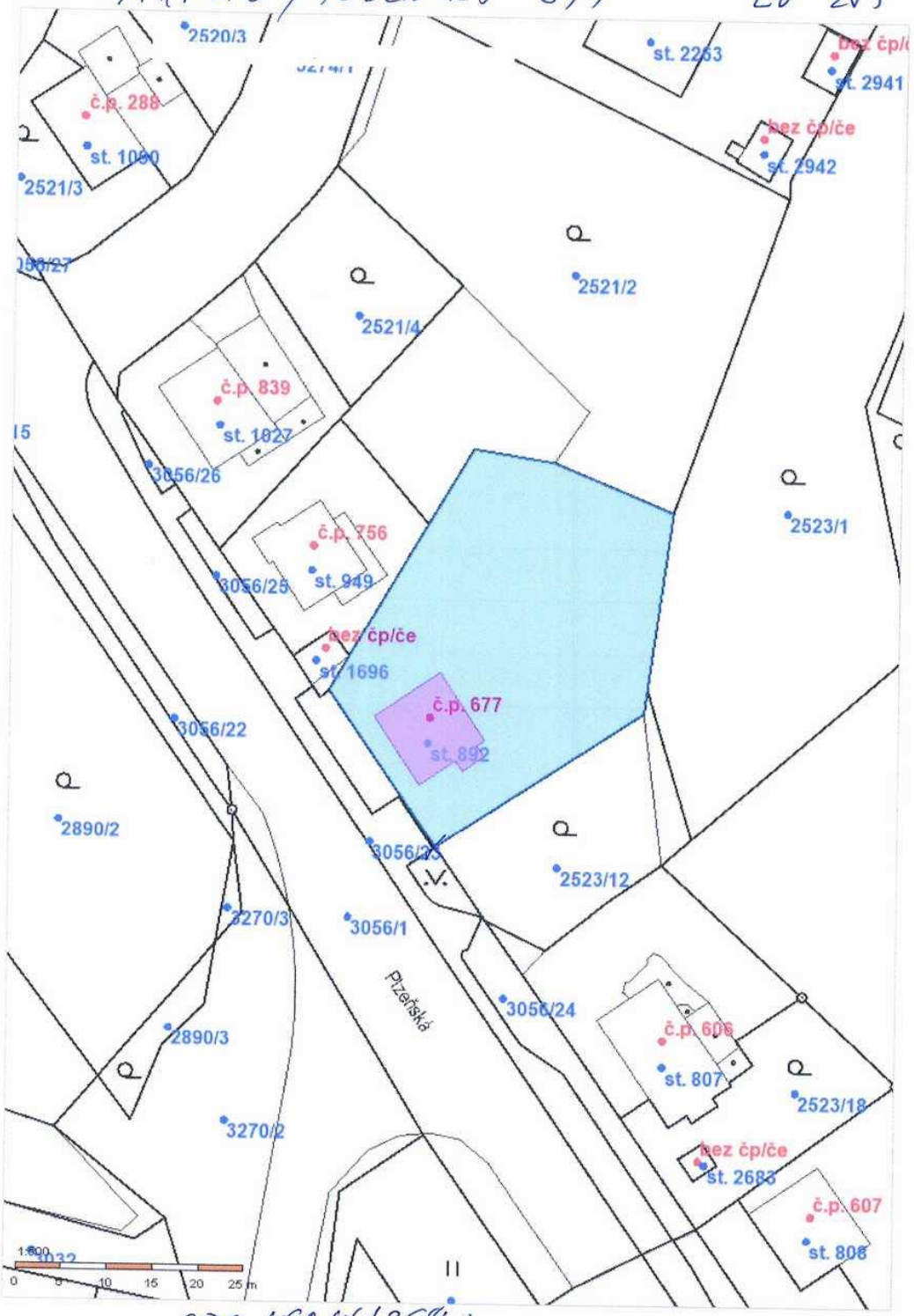
vhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.02.2022 11:42:55

odpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

STŘÍBRO, PLZEŇSKÁ 677 LV 255



GPS 49° 44'36"N
13°00'13"E