

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5385/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 481, součástí je stavba: Vlkýš I, č.p. 240, rod. dům, pozemku p.č. 482, 483, zapsaných na LV číslo 66 katastrální území Vlkýš, obec Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever

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 09.03.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 481, součástí je stavba: Vlkýš I, č.p. 240, rod. dům, pozemku p.č. 482, 483, zapsaných na LV číslo 66 katastrální území Vlkýš, obec Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever

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 skutečnost, 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 66, k.ú. Vlkýš
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- prohlídka proběhla za účasti otce spoluvlastníků, pana Antonína Černého, tel. 604 987 491
- 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 dovozené 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 nestanoví 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§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: „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 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 Plzeň-sever, obec Heřmanova Huť, k.ú. Vlkýš
Adresa nemovité věci: Vrbová 240, 330 23 Heřmanova Huť

Vlastnické a evidenční údaje

MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, LV: 66, podíl: 1 / 4
Pavel Černý, Školní 170, 330 24 Heřmanova Huť, LV: 66, podíl: 1 / 2
Ladislav Černý, Pod tratí 315, 375 01 Týn nad Vltavou, LV: 66, podíl: 1 / 4

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 Vrbová, 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. 481. Objekt byl postaven v roce 1969. Je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

Na pozemku p.č. 483 se nachází přístřešek. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování vozidel je na vlastním pozemku p.č. 481.

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 účastníkem 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. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům podíl 1/4

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:	Vrbová 240 330 23 Heřmanova Hut'
LV:	66
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Heřmanova Hut'
Katastrální území:	Vlkýš
Počet obyvatel:	1 813
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 720,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a	V	1,00

obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí
velikosti nad 5000 obyvatel

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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 302,00 \text{ Kč/m}^2$

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., 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,748}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,748$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je samostatně stojící, podsklepený, přízemní rodinný dům, s obytným podkrovím, sedlovou střechou na pozemku p.č. 481. Objekt byl postaven v roce 1969. Je napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází garáž, prádelna, kotelna a sklepy. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna a záchod. V podkroví se nachází dva pokoje a chodba se schodištěm.

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	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	omítky vápenné
8. Fasádní omítky	omítky brízkolitové
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	betonové
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	zdvojené, dřevěné
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC
16. Vytápění	ústřední na tuhá paliva, plynové
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé, studené
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	splachovací
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, vrata, vrátka a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 863,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	12,90*9,80	=	126,42 m ²
1. NP:	12,90*9,80	=	126,42 m ²
podkroví:	12,90*9,80	=	126,42 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	126,42 m ²	2,40 m
1. NP:	126,42 m ²	3,00 m
podkroví:	126,42 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(12,90*9,80)*(2,40)	=	303,41 m ³
1. NP:	(12,90*9,80)*(3,20)	=	404,54 m ³

$$\begin{array}{lcl} \text{podkroví:} & (12,90 \cdot 9,80) \cdot (4,80 \cdot 0,5) & = \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = \frac{303,41 \text{ m}^3}{1\,011,36 \text{ m}^3} \end{array}$$

Podlažnost:

$$\begin{array}{lcl} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = & 126,42 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = & 379,26 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = & 3,00 \end{array}$$

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 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 nebo propan butan	V	0,08
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Na zahradě se nachází přístřešek o zastavěné ploše do 25 m ² .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 + **0,06** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 53 = \mathbf{0,735}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,795 = \mathbf{0,777}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} \cdot I_V = 1\,863,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,777 = 1\,447,55 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} \cdot \text{ZCU} \cdot I_T \cdot I_P = 1\,011,36 \text{ m}^3 \cdot 1\,447,55 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,990 \cdot 1,000 = 1\,449\,354,23 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{1\,449\,354,23 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{1\,449\,354,23 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Rodinný dům - zjištěná cena= **362 338,56 Kč****2. Pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$ Index polohy pozemku $I_P = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku**

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,000 = 0,990$ **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	302,-	0,990		298,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	483	195	298,98	58 301,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	482	125	298,98	37 372,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	481	203	298,98	60 692,94

Stavební pozemky - celkem	523	156 366,54
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	156 366,54 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4

Pozemky - zjištěná cena celkem = 39 091,64 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	25,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	7 474,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	485,84
Trvalé porosty - celkem:		485,84 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	485,84 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	121,46 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům podíl 1/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	214,91 m ²
Obestavěný prostor:	1 011,36 m ³
Zastavěná plocha:	379,26 m ²
Plocha pozemku:	523,00 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 použita 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 K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

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. Vrbová, Heřmanova Huť - Vlkýš I. Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi rodinný dům, ul. Vrbová, 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. Rovněž 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 kotelná). 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	1,00				
K4 Provedení a vybavení	0,80				
K5 Celkový stav	0,80				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
2 790 000	105,00	26 571	0,55	14 614	



Zdroj: www.sreality.cz

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 m²

Užitná plocha: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 0,90

K4 Provedení a vybavení 0,80

K5 Celkový stav 0,80

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 Stříbra, 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 vystoupení 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 m²

Užitná plocha: 240,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 290 000	240,00	22 042	0,69	15 209



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	14 614 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 162 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 662 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 162 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	214,91 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 258 465
zaokrouhlení	
	* 1,00 / 4,00 = 814 616,35
Výsledná porovnávací hodnota	814 616 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	362 338,60 Kč
2. Pozemky	39 091,60 Kč
3. Trvalé porosty	121,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 401 551,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 401 550,- Kč

slovy: Čtyřistajedentisícpětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
401 550 Kč
slovy: Čtyřistajedentisícpětsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům podíl 1/4	814 616,30 Kč

Obvyklá cena**814 616 Kč**

slovy: Osmsetčtrnácttisícšestsetšestnáct 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 vyhodnocení 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 zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, 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	814 616 Kč
slovy: Osmsetčtrnácttisícšestsetšestnáct 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. 5385/2022.

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 5385/2022 evidence posudků.

V Hranicích 09.03.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5385/2022

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

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 558869 Heřmanova Huť
at.území: 638714 Vlkyš List vlastnictví: 66

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý Ladislav, Pod tratí 315, Malá Strana, 37501 Týn nad Vltavou	650117/1468	1/4
Černý Pavel, Školní 170, Vlkyš, 33024 Heřmanova Huť	690817/2161	1/2
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	08294208	1/4

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
481	203	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vlkýš I, č.p. 240, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 481				
482	125	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
483	195	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

³ Rozsudek soudu o vypořádání SJM Krajský soud v Plzni 13 Co-379/2008 -110 ze dne 16.09.2008. Právní moc ke dni 31.10.2008.

› Smlouva darovací ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2021 08:51:01.
Zápis proveden dne 25.05.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever

2) Smlouva kupní ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 09:00:00.
Zápis proveden dne 14.09.2021.

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
483	44600	195

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2022 11:35:03

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 558869 Heřmanova Huť

kat.území: 638714 Vlkýš

List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.02.2022 11:49:09

Plzeňský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

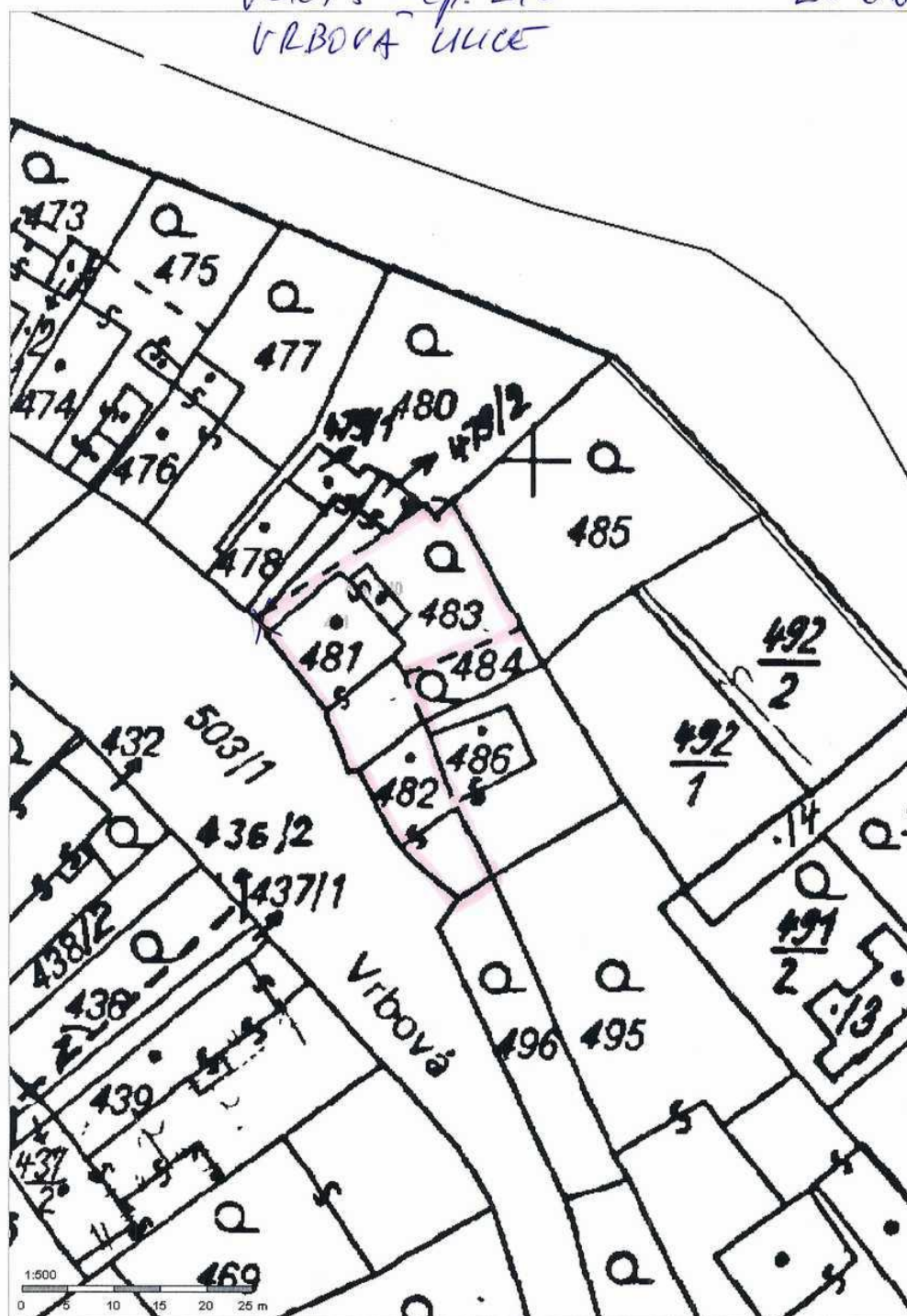
Odpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.
strana 2

VUKOVIĆI čp. 240
VRBOVA ULICE

LV 66



GPS 49°43'04"N
13°05'32"E

