

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4963-20204

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 703, součástí pozemku je stavba: Všešary, č.p. 331, rodinný dům, pozemku p.č. 1050/1, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 734, katastrální území Všešary u Říčan, obec Všešary, okres Praha-východ
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Návrh obvyklé ceny č.j. 003 EX 167/20-30

Objednatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Adresa: Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz
datová schránka: qmhy8q

Stav ke dni: 01.09.2020
Počet stran: 24 stran

Datum místního šetření:
Počet příloh: 5

01.09.2020
Počet vyhotovení: 1

V Hranicích, dne 04.09.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 703, součástí pozemku je stavba: Všešary, č.p. 331, rodinný dům, pozemku p.č. 1050/1, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 734,

katastrální území Všešary u Říčan, obec Všešary, okres Praha-východ

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená

- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Zhotovitel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a zhotovitel posudku neodpovídá tedy za jejich pravost. Zhotovitel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly objednatelem poskytnuty. V případě, že objednatelem nebyly předloženy zhotoviteli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zhotovitel 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. Zhotovitel 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 objednatele, pokud objednatel 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.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Všešary, k.ú. Všešary u Říčan
Adresa nemovité věci: Sluneční 331, 251 63 Všešary

Vlastnické a evidenční údaje:

Jánský Milan, Strančická 6, 25163 Všešary

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Jánský Milan

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 06.08.2020, LV číslo 734, k.ú. Všešary u Říčan
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky paní Naděždou Jánskou, tel. 731 419 648
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 331 s pozemky, se nachází v ulici Sluneční, na okraji obce, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na mírně svažitéch, částečně oplocených pozemcích. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Studna
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Sluneční 331
251 63 Všešary
LV: 734
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Všešary
Katastrální území: Všešary u Říčan
Počet obyvatel: 893

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{685,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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: 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 - Lokalita poskytuje	II	0,00

standardní bydlení v blízkosti Prahy.

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,954}$$

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

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

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: 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

i = 2

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,983**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **1,030**

1. Rodinný dům

Prizemní, nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 703. Je napojen na elektřinu, vodovod ze studny a kanalizaci. Plyn je před domem. Objekt byl postaven v roce 2009.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, pokoj s kuchyní a jídelnou, tři pokoje, šatna, koupelna a záchod.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy vč. zemních prací	betonové s izolací
2. Svislé konstrukce	cihelné + zateplení
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	cementová taška
6. Klempířské konstrukce	měděné
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	probarvená omítka
9. Vnitřní obklady keramické	keramické, koupelna, záchod, kuchyň
10. Schody	ne
11. Dveře	dřevěné, borovice, obložkové zárubně
12. Vrata	ne
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	el. podlahové, krb
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	ne

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

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 402,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	12,00*9,35+5,80*8,35	=	160,63 m ²
--------	----------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	160,63 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(12,00*9,35+5,80*8,35)*(3,10)	=	497,95 m ³
zastřešení:	(12,00*9,35+5,80*8,35)*(3,00*0,5)	=	240,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	738,90 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	160,63 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	160,63 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

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 A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
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 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou	II	1,00

údržbou

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 * 11 = \mathbf{0,945}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,945 = \mathbf{1,068}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,954}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,402,- \text{ Kč/m}^3 * 1,068 = 5\,769,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 738,90 \text{ m}^3 * 5\,769,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,954 * 1,030 = 4\,188\,874,99 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **4 188 874,99 Kč**

2. Studna

Rodinný dům je napojen na studnu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 20,00 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: 10,00 m * 5 200,- Kč/m + 52 000,- Kč

Základní cena celkem = **80 800,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4450

Upravená cena studny = **158 044,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ * 0,400

= **63 217,92 Kč**

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):	*	2,4450
	=	23 452,44 Kč
opotřebení čerpadel 60,0 %	*	0,400
	=	9 380,98 Kč

Upravená cena čerpadel	+	9 380,98 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	72 598,90 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	74 776,87 Kč
Studna - zjištěná cena	=	74 776,87 Kč

3. Pozemky

Pozemky jsou mírně svažité a spolu tvoří jednotný funkční celek. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 - Území je stabilizované.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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		685,-	1,030		705,55
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 703	151	705,55	106 538,05
§ 4 odst. 1	zahrada	1050/1	394	705,55	277 986,70
Stavební pozemky - celkem			545		384 524,75

Pozemky - zjištěná cena celkem = **384 524,75 Kč**

4. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	384 524,75
Celková výměra pozemku	m ²	545,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	70,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	49 388,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 210,25

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **3 210,25 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	136,53 m ²
Obestavěný prostor:	738,90 m ³
Zastavěná plocha:	160,63 m ²
Plocha pozemku:	545,00 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.

Podlahová plocha byla získána přepočtem z užitné plochy domu koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 59 m2, pozemek 464 m2				
Lokalita:	Mukařov, okres Praha-východ				
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme bungalov (dřevostavbu) ve stádiu hrubé stavby, o plánované dispozici 3+kk, užitná plocha 59 m2 v obci Srbín (Mukařov) v okrese Praha - Východ, ve velmi žádané a klidné lokalitě na okraji CHKO Voděradské bučiny. Dům je nyní zastřešen, osazen okny, zateplen a s příčkami. K dispozici je projekt na kompletní dokončení. Pozemek o výměře 464 m2 je kompletně oplocený a včetně vjezdové brány s možností parkování automobilu, elektřina 220/380 - 2 tarify, na pozemku vrtaná studna (27m) a septik. Možnost velmi rychlého dokončení stavby s předpokladem na trvalé bydlení, stavební povolení platné do 9/2022. Odhad k dokončení stavby je 1,2mil.. Dům je mimo záplavové území. Mnoho možností pěší turistiky po značených turistických cestách i cykloturistiky v nádherné přírodě. V obci velmi dobrá občanská vybavenost, autobusová zastávka vzdálena cca 500 m, obchod 300 m, restaurace 350 m, MŠ a ZŠ cca 1,5 km (Mukařov). Počet obyvatel obce je cca 1.000 osob. Obec Srbín - Louňovice se nachází 5 km od obce Říčany, ve vzdálenosti 10 km od nájezdu na D1. S financováním koupě Vám rádi pomůžeme. Doporučuji prohlídku po dohodě s makléřem nemovitosti. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N84530.				
Pozemek:	464,00 m ²				
Užitná plocha:	59,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikosti objektu	1,10				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	0,90				
K5 Celkový stav	0,90				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]	
3 300 000	59,00	55 932	0,80	44 746	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 610 m2				
Lokalita:	Na Výsluní, Struhařov				
Popis:	NOVINKA. V srdci Ladova kraje nový malebný bungalov stojí a svého nového milého majitele vyhlíží. Dokončení domu dle Vašich představ. Kolaudace zima 2020. Dispozice 4+kk, dvě koupelny, 100 m2 užitných ploch plus velkorysá úložná				

půda. Rovinatý pozemek 610 m² a díky umístění domu má prostornou zahradou. Orientace na jihozápad. Kanalizace, voda, optický kabel. Topení elektrické s teplovodním podlahovým vytápěním plus příprava na krbová kamna. Energetická třída B. Nízké provozní náklady. Nadstandardy: obývací pokoj velký prosklený hliníkový HS portál 3,4 m pro větší pocit propojení se zahradou, ze všech pokojů vstup na terasu. Okna Vekra 3 skla, střecha Bramac, stěny Porotherm + 20 cm izolace. Promyšlená dispozice bez zbytečných hluchých prostor. Cena je za dům s hotovou fasádou, vnitřními omítkami, malbami, kompletní elektroinstalací, podlahy připravené na položení finálního povrchu, dveří a koupelen. Příprava na před okenní rolety.. Dokončení cca 500 - 700tis Kč. Podrobnosti rádi sdělíme

Pozemek: 610,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

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 1,00

K6 Vliv pozemku 0,90

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]
7 390 000	120,00	61 583	0,73	44 956

Název: Prodej rodinného domu 133 m², pozemek 938 m²

Lokalita: Mukařov, okres Praha-východ

Popis: Nabízíme prodej novostavby RD na klíč 4+kk s terasou 20 m², obytná plocha 133 m², výměra pozemku 938 m² ve velmi žádané lokalitě Prahy východ - Mukařov. Dokončení výstavby do jednoho měsíce. Dům má čtyři obytné místnosti + kuchyň, dvě koupelny, komoru a technickou místnost. Součástí nemovitosti jsou tři parkovací stání, zámková dlažba, oplocení vpředu z KB bloku, výplň železo Porto 2, brána 4m, branka 1m., od sousedů pletivo 1.60. Rovněž bude dokončená příjezdová cesta pokládkou zámkové dlažby a osvětlením. V domě jsou využité pouze kvalitní stavební materiály. Dům je postavený z cihel - Porotherm, střecha betonová taška, okna kvalitní plastová, trojskla. Energetická třída domu B. Dům bude kompletně zařízený včetně podlah, koupelen, příprava na kuchyňskou linku. Inženýrské sítě obecní vodovod, tlaková kanalizace + jímka, elektřina. Velmi dobrá občanská vybavenost a perfektní dopravní dostupnost do Říčán i Prahy. Dostupnost vysokorychlostního internetu, streamované TV, telefonu samozřejmostí. Občanská vybavenost škola, školka, supermarkety v blízkosti domu. Okolí vybízí k procházkám včetně dostupnosti cyklostezek. V okolí známý přírodní park Voděradské bučiny. Financování hypotečním úvěrem možné. Nehradíte daň z nabytí nemovitých věcí!

Pozemek: 938,00 m²

Užitná plocha: 133,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,90
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]
7 990 000	133,00	60 075	0,73	43 855

Název: Prodej rodinného domu 128 m², pozemek 810 m²**Lokalita:** Svojetice, okres Praha-východ

Popis: Prodej novostavby rodinného domu 4+kk v žádané lokalitě Prahy východ - Svojetice. Dům má čtyři obytné místnosti + kuchyň, koupelnu, terasu. Dům je kompletně zařízený včetně podlah, koupelen, oplocení. Vytápění kotlem, případně krbem. Výměra domu 128 m², plocha pozemku 810 m². Velmi dobrá občanská vybavenost a perfektní dopravní dostupnost do Prahy i Říčán...

Pozemek: 810,00 m²**Užitná plocha:** 128,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
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]
8 200 000	128,00	64 063	0,69	44 203

Minimální jednotková porovnávací cena	43 855 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 440 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 956 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	44 440 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	136,53 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 067 393 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	4 188 875,- Kč
2. Studna	74 776,90 Kč
3. Pozemky	384 524,80 Kč
4. Trvalé porosty	3 210,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **4 651 387,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 651 390,- Kč**

slovy: Čtyřmilionyšestsetpadesátjednatisíctřistadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 651 390 Kč

slovy: Čtyřmilionyšestsetpadesátjednatisíctřistadevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání 6 067 393,20 Kč

Porovnávací hodnota	6 067 393 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 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 nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena 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 kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Typ

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Jánský Milan

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena

6 067 393 Kč

slovy: Šestmilionůšedesátsedmtisícčtrístadevadesáttri Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 04.09.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. 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 poř. č. 4963-20204 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20204.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2020 11:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 167/20 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539031 Všečtary

Kat.území: 787396 Všečtary u Řičan

List vlastnictví: 734

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Jánský Milan, Strančická 6, 25163 Všečtary

850127/0668

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 703

151 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Všečtary, č.p. 331, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 703

1050/1

394 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do výše 2.520.000,- Kč, které budou vznikat ode dne účinnosti zástavní smlouvy do 20.1.2042

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 703, Parcela: 1050/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/00538/15/2/01 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 08:56:57. Zápis proveden dne 02.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-4284/2015-209

Pořadí k 09.03.2015 08:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/00538/15/2/01 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 08:56:57. Zápis proveden dne 02.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-4284/2015-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/00538/15/2/01 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 08:56:57. Zápis proveden dne 02.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-4284/2015-209

o Zákaz zcizení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- do okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději dne 20.1.2042

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2020 11:15:03

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901
Povinnost k	Parcela: St. 703, Parcela: 1050/1
Listina	Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 111/00538/15/2/01 ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 08:56:57. Zápis proveden dne 02.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ
Pořadí k	09.03.2015 08:56
	V-4284/2015-209

Typ vztahu	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2, 102 00 Praha 10	
Povinnost k	
Jánský Milan, Strančická 6, 25163 Všeštery, RČ/IČO: 850127/0668	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 167/20-9 k 33 EXE- 705/2020 9 ze dne 03.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2020 21:02:36. Zápis proveden dne 08.06.2020; uloženo na prac. Praha Z-20416/2020-101	
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Povinnost k	
Parcela: St. 703, Parcela: 1050/1	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 10 003 EX-167/2020 -11 ze dne 04.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2020 21:02:32. Zápis proveden dne 08.06.2020; uloženo na prac. Praha-východ Z-4999/2020-209	

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
Listina	
o Smlouva kupní ze dne 29.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2008.	V-11420/2008-209
Pro: Jánský Milan, Strančická 6, 25163 Všestary	RČ/IČO: 850127/0668
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 07.12.2009.	Z-32771/2009-209
Pro: Jánský Milan, Strančická 6, 25163 Všestary	RČ/IČO: 850127/0668

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2020 11:15:03

Obec: 539031 Všešary

List vlastnictví: 734

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1050/1	52601	394
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

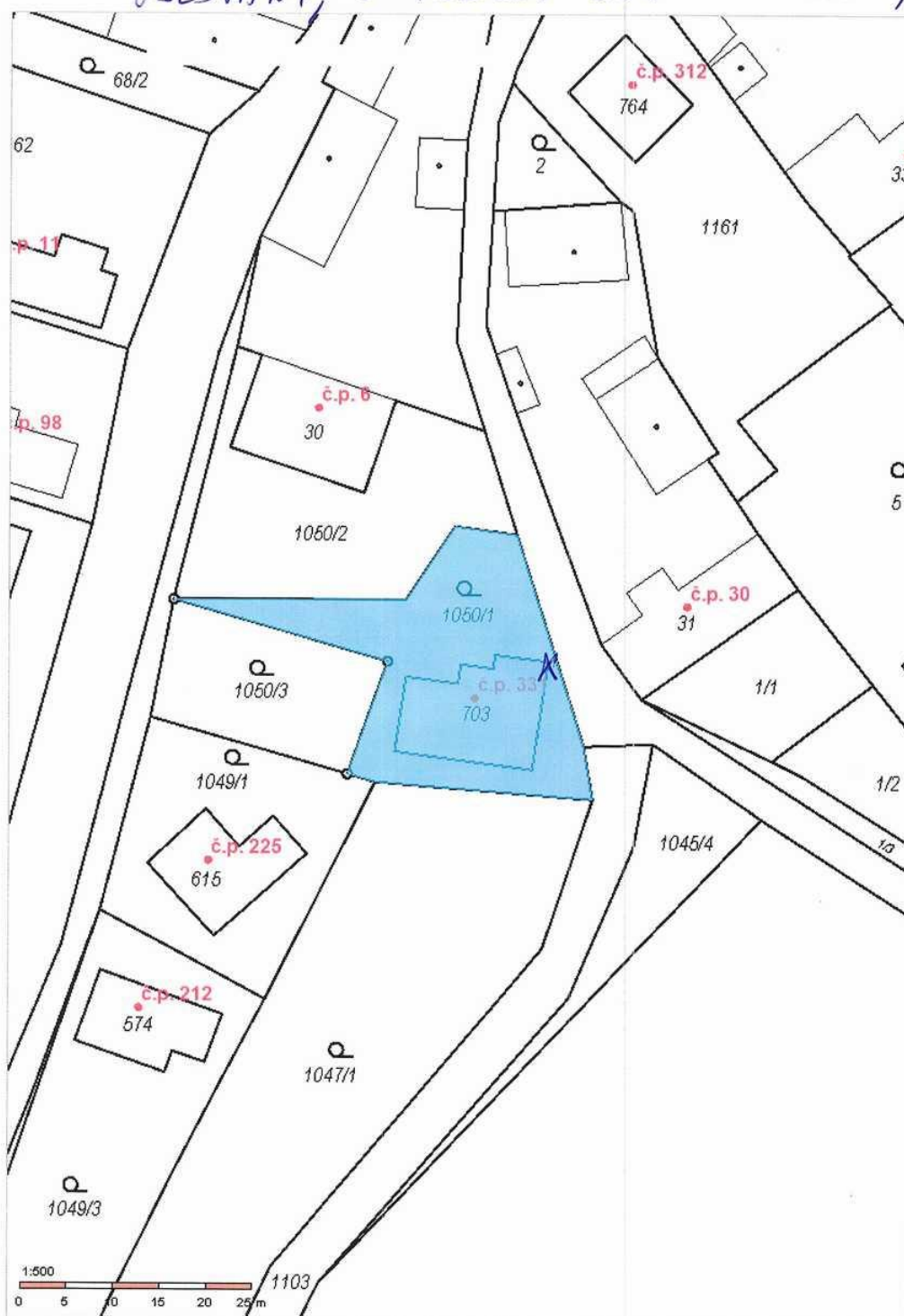
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.08.2020 11:31:51

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 3

USEZVANY, SLUNEČNÍ 337

LV 734



GPS 49°57'25"N
14°41'06"E

