

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11967-1745/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M.
insolvenční správce dlužníka Venduly Hellerové
Hybešova 42, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 106, Slabce, okres Rakovník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 27.08.2020

Zpracováno ke dni: 27.08.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.09.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 106 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 143, 222/5 v obci Slabce, okres Rakovník pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 106, obec Slabce
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 106, Slabce, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Slabce
Katastrální území:	Slabce, okres Rakovník

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.08.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti p. Hellera, manžela vlastníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hellerová Vendula, č. p. 106, 27041 Slabce

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 106 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 143, 222/5 v obci Slabce, okres Rakovník.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, v části se nachází půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem ve 30. letech 20. století. Na domě byla v letech 2002 –

2003 provedena rozsáhlá přístavba a zvýšení původní podkrovní části domu na obytné patro. Dále byla postavena rozměrná dvougaráž. **Na provedení stavebních prací bylo vydáno stavební povolení, nicméně dle sdělení vlastníka nebyly doposud provedené rekonstrukce a přístavby zkolaudovány.**

Základy jsou kamenné a betonové, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku cca do 45 cm a stropy jsou dřevěné trémové. Tvar střechy je polovalbový, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou titan-zinkové. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané omítky, zateplení pláště je provedeno polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. V 1. NP se nachází předsíň o výměře 4,85 m², spojovací chodba o výměře 1,35 m², chodba o výměře 9,35 m², kuchyně o výměře 16,50 m², spíž o výměře 1,85 m², obývací pokoj o výměře 24,50 m², ložnice o výměře 13,80 m², pokoj o výměře 22,00 m², koupelna o výměře 7,90 m².

Ve 2.NP se nachází schodiště o výměře 4,75 m², chodba o výměře 18,60 m², kuchyně o výměře 16,30 m², obývací pokoj o výměře 22,90 m², ložnice o výměře 19,10 m², WC o výměře 1,80 m², koupelna o výměře 5,90 m², dětský pokoj o výměře 10,75 m², dětský pokoj o výměře 10,90 m².

V suterénu domu se nachází sklep o výměře 17,00 m², dále k domu přináležejí dvojgaráž o výměře 16,45 m² a 18,45 m². Podlahová plocha činí 213,10 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 265,00 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové a štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na sever, jih, východ, západ. V koupelnách obou bytů se nachází klasická vana a sprchový kout, umyvadlo, na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné či náplňové plné a prosklené, mají ocelové a v části obložkové zárubně. Vchodové dveře jsou plastové. V kuchyních se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha: laminátová plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je napojen na vlastní studnu – vodovod zde není přiveden, má připojení na veřejnou kanalizaci. Rozvod zemního plynu zde není. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stav domu je dobrý, po provedených rekonstrukcích a zateplení fasády. Vnitřní úpravy pouze bytu v patře, byt v přízemí stavby v původním průběžně udržovaném stavu. Hlavní konstrukční prvky v dobrém stavu, některé prvky krátkodobé životnosti – zejména vnitřní vybavení přichází do mezního stavu. Stěny jsou bez vad – v části je patrné zavlhnutí zdiva v přízemní části domu s ohledem na absenci zemních izolací. Uvnitř domu se na několika místech tvoří plíseň. Střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy - krytiny jsou převážně zastaralé, vybavení v domě je spíše zastaralé, případně na hranici mezního stavu. Vnitřní rozvody bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází: okrasné a ovocné dřeviny, oplocení pozemku tvoří v části zcela dožitý dřevěný plot, v části pak podezdívka a sloupky z KB bloků a dřevěná pole. Samotný pozemek je rovinatý. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděná kolna, chlévy pro drobné zvířectvo, udírna, dřevěná kolna a přístřešek - vše převážně dožitý stav.

Je třeba v rámci znaleckého posudku upozornit na stav, že přístup k objektu je pouze přes pozemek parc. č. 222/12 (cesta) ve vlastnictví jiného vlastníka - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu zde není zřízeno. Jiný přístup k objektu zajištěn není.

Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Věcná břemena a další omezení

Na oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno užívání bytu – doživotní, oprávnění pro: Konopásek Václav. Stupeň omezení 50%, oprávněný reálně užívá spodní patro rodinného domu (samostatný byt v domě) spolu s jednou garáží a přístupem na pozemky ve funkčním celku. Hodnota věcného břemene se odečítá od ocenění.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	částečné
	Dům byl postaven v roce	30. léta 20. století

Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
Rozsah rekonstrukce domu	Plastová okna, zateplení fasády, přístavba, zvednutí patra, dílčí rekonstrukce, vnitřní rekonstrukce		
Základy	kamenné, betonové		
Konstrukce	cihlová		
Stropy	dřevěné trémové		
Tloušťka stěn	cca do 45 cm		
Střecha	polovalbová		
Krytina střechy	betonová taška		
Klempířské prvky	titanzinkové		
Vnější omítky	fasádní škrábané omítky		
Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové		
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ, západ		
Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	plastové		
Typ zárubní	Ocelové, obložkové		
Vnitřní dveře	dřevěné a náplňové plné a prosklené		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, sporák		
Dispozice RD	dvougenerační		
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Předsíň	4,85 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	1,35 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	9,35 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	16,50 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	1,85 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	24,50 m ²
	Pokoj	Ložnice	13,80 m ²
	Pokoj	Pokoj	22,00 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	7,90 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	4,75 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	18,60 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	16,30 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	22,90 m ²
	Pokoj	Ložnice	19,10 m ²

	Koupelna, WC	WC	1,80 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	5,90 m ²
	Pokoj	Dětský pokoj	10,75 m ²
	Pokoj	Dětský pokoj	10,90 m ²
	Podlahová plocha		213,10 m ²
	Příslušenství	Sklep	17,00 m ²
	Příslušenství	Garáž	16,45 m ²
	Příslušenství	Garáž	18,45 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		265,00 m ²
	Elektrifina	230V a 400V	
Vodovod	připojení ke studni		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	bojler		
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberec kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
Popis stavu rodinného domu	dobrý		
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny	
	Venkovní stavby	zděná kolna, chlévy pro drobné zvířectvo, udírna, dřevěná kolna a přístřešek - vše dožitý stav	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	dřevěný plot, podezdívka a sloupky z KB bloků a dřevěná pole	
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno	
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	severní část obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty	

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno užívání bytu – doživotní, oprávnění pro: Konopásek Václav. Stupeň omezení 50%, oprávněný reálně užívá spodní patro rodinného domu (samostatný byt v domě) spolu s jednou garáží a přístupem na pozemky ve funkčním celku. Hodnota věcného břemene se odečítá od ocenění.	
Další informace	Na provedení stavebních prací bylo vydáno stavební povolení, nicméně dle sdělení vlastníka nebyly doposud provedené rekonstrukce a přístavby zkolaudovány.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.08.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Ocenění hodnoty věcného břemene 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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 106, obec Slabce

Rodinný dům č.p. 106 obec Slabce					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slabce, okres Rakovník	213,1 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobry	1388 m ²	Hodnocen typ stavby, vybavení a příslušenství, kvalita pozemku a venkovních úprav
1	Senomaty, okres Rakovník	180 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	657 m ²	Jednopodlažní s obyt. podkrovím, jednogener., vybavení obdobné, garáž v domě, bazén kolna
2	Pavlíkov, okres Rakovník	180 m ² , Patrový	Dobry	643 m ²	Dvougenerační, dvě podlaží, dvojgaráž, horší vybavení, horší venk. úpravy a příslušenství
3	Petrovice, okres Rakovník	320 m ² , Patrový	Dobry	1664 m ²	Obdobný typ stavby, horší vybavení, pergola, dílna, garáž, pozemek obdobný, venkovní úpravy horší
4	Roztoky, okres Rakovník	194 m ² , Patrový	Dobry	500 m ²	Obdobný typ stavby, mírně horší vybavení, garáž, horší venk. úpravy

	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.200.000 Kč	0.9	3.780.000,00 Kč	1.00	0.94	1.00	0.86	0.95	1.15	0.8832	4.279.891 Kč
2	3.900.000 Kč	0.85	3.315.000,00 Kč	1.00	0.94	0.96	0.86	0.94	1.15	0.8389	3.951.603 Kč
3	3.950.000 Kč	Nepoužit	3.950.000,00 Kč	1.00	1.22	0.90	1.05	0.94	1.15	1.2463	3.169.381 Kč
4	3.900.000 Kč	Nepoužit	3.900.000,00 Kč	1.05	0.98	0.94	0.83	0.96	1.15	0.8863	4.400.316 Kč
Celkem průměr											3.950.297,75 Kč
Minimum											3.169.381,00 Kč
Maximum											4.400.316,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											554.070,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.396.227,72 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4.504.367,78 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář K6: Přístup k nemovitosti přes pozemek odlišného vlastníka, nedokolaudované rekonstrukce a přístavby.

Komentář k nemovitosti č. 1: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář k nemovitosti č. 4: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 3.950.298 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.950.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 106 obec Slabce					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slabce, okres Rakovník	213.1 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobry	1388 m ²	Hodnocen typ stavby, vybavení a příslušenství, kvalita pozemku a venkovních úprav
1	Senomaty, okres Rakovník	180 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	657 m ²	Jednopodlažní s obyt. podkrovím, jednogener., vybavení obdobné, garáž v domě, bazén kolna
2	Pavlíkov, okres Rakovník	180 m ² , Patrový	Dobry	643 m ²	Dvougenerační, dvě podlaží, dvojgaráž, horší vybavení, horší venk. úpravy a příslušenství
3	Petrovice, okres Rakovník	320 m ² , Patrový	Dobry	1664 m ²	Obdobný typ stavby, horší vybavení, pergola, dílna, garáž, pozemek obdobný, venkovní úpravy horší
4	Roztoky, okres Rakovník	194 m ² , Patrový	Dobry	500 m ²	Obdobný typ stavby, mírně horší vybavení, garáž, horší venk. úpravy

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23.333,33	0,90	21.000,00
2	21.666,67	0,85	18.416,67
3	12.343,75	-	12.343,75
4	20.103,09	-	20.103,09
	Maximální hodnota	21.000,00	(případ č.1)
	Minimální hodnota	12.343,75	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7013	OK
	Aritmetický průměr	17.965,88	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 106 obec Slabce						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Slabce, okres Rakovník	213.1 m ² , dvougenerační, podsklepený: částečné	Dobry	1388 m ²	Hodnocen typ stavby, vybavení a příslušenství, kvalita pozemku a venkovních úprav	X
1	Senomaty, okres Rakovník	180 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	657 m ²	Jednopodlažní s obyt. podkrovím, jednogener., vybavení obdobné, garáž v domě, bazén kolna	1
2	Pavlíkov, okres Rakovník	180 m ² , Patrový	Dobry	643 m ²	Dvougenerační, dvě podlaží, dvojgaráž, horší vybavení, horší venk. úpravy a příslušenství	1
3	Petrovice, okres Rakovník	320 m ² , Patrový	Dobry	1664 m ²	Obdobný typ stavby, horší vybavení, pergola, dílna, garáž, pozemek obdobný, venkovní úpravy horší	3
4	Roztoky, okres Rakovník	194 m ² , Patrový	Dobry	500 m ²	Obdobný typ stavby, mírně horší vybavení, garáž, horší venk. úpravy	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	21.333,33	0,90	21.000,00	1	21.000,00
2	21.666,67	0,85	18.416,67	1	18.416,67
3	12.343,75	-	12.343,75	3	37.031,25
4	20.103,09	-	20.103,09	1	20.103,09
Mezisoučet				6	96.551,01
Celkem					<u>16.091,84</u>

Základní cena: 16.091,84 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.091,84 * 1,0900 = 17.540,11 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$16.091,84 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 213,10 \text{ m}^2}$$

$$= 3.737.797,44 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.738.000,-- \text{ Kč}$$

III) Ocenění hodnoty věcného břemene

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.

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Obvyklá cena: 3 900 000,00 Kč

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 3 900 000,- Kč * 5,00 % = 195 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

195 000,- Kč/rok * 50 % = 97 500,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 97 500,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

97 500,- Kč * 10 let = 975 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 975 000,- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody	3.950.000,-- Kč
II. n) Výsledek dle metodiky ÚZSVM	3.738.000,-- Kč
III. Výsledek ocenění věcného břemene (odečítá se)	975.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

3.900.000 Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti včetně zohlednění hodnoty věcného břemene v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.925.000 Kč

Slovy: dvě miliony devětsetdvacetpět tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: 1420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.09.2020



D. Znalecká doložka

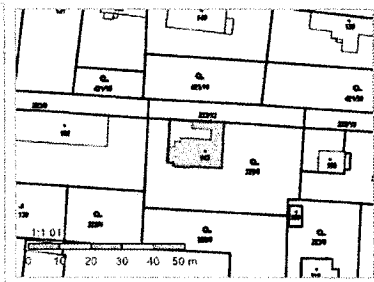
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11967-1745/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 143
Ulice:	Slabce (542415)
Katastrální území:	Slabce (749257)
Číslo LV:	57
Výměra [m ²]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Užší výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Adresa s číslem popisným:	Slabce (149250) č. p. 106; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 143
Stavbní objekt:	č. p. 106
Adresní místo:	č. p. 106

Sousední parcely

Vlastníci, jim oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Heřerová Vendula, č. p. 106, 27041 Slabce	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozšířené chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Dotazy

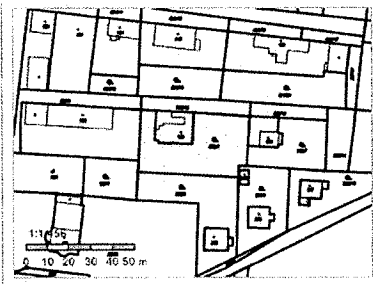
Typ
Změna výměr obnovou operátu

Upozornění, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Uzemní list je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

Informace o pozemku

Číslo listu: 222/52
Okres: Slabce (542419)2
Katastrální území: Slabce (749257)
Číslo LV: 57
Výměra [m²]: 1140
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Účel výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Seznam parcel

Vlastníci / Jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Heger, A Vendo a. č. p. 106, 27041 Slabce

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

rozšířené chráněné území

Seznam BPH I

BPH I

Výměra

1140 m² 45

1140 m² 2

1140 m² 1093

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno užívání

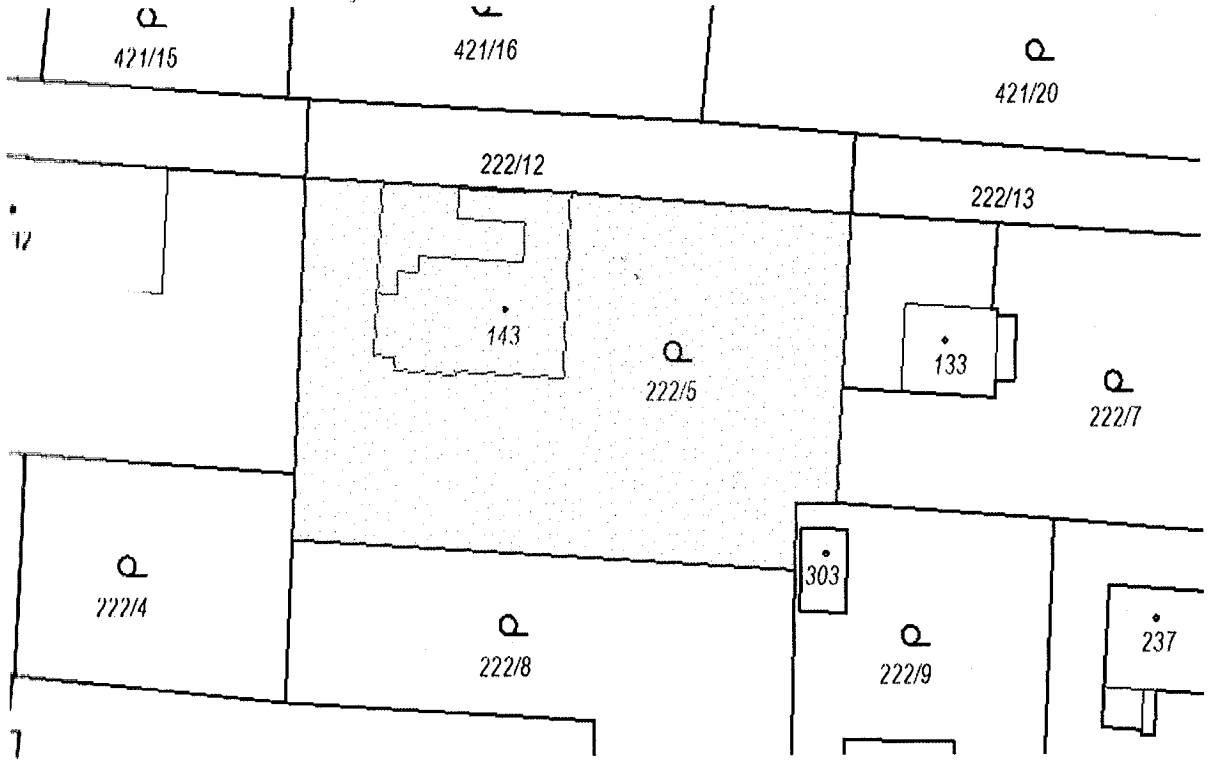
Jiné zápisy

Typ

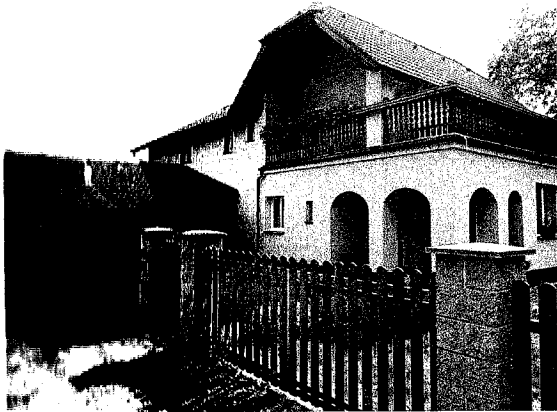
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Řízení list je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), Katastrální pracoviště Rakovník



Pořazená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



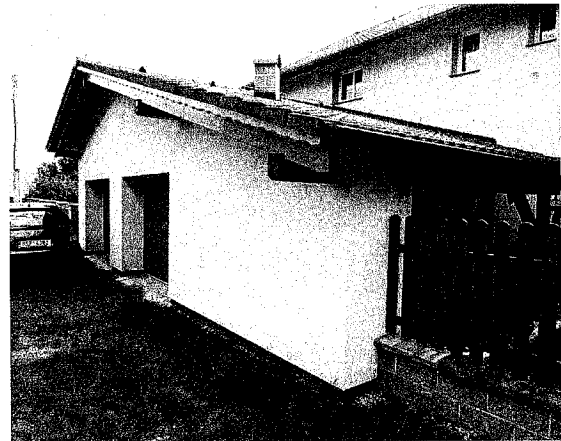
Celkový pohled



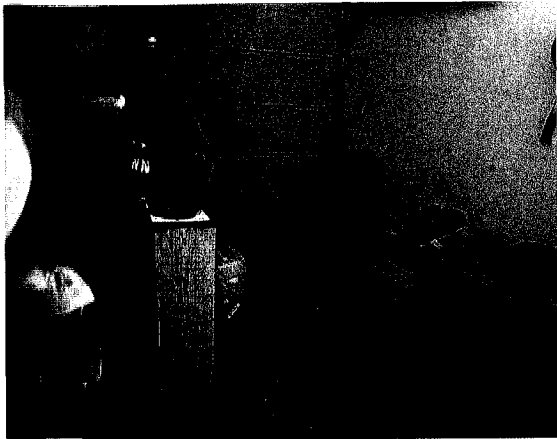
Zahrada



Kolna



Dvojgaráž



Charáz



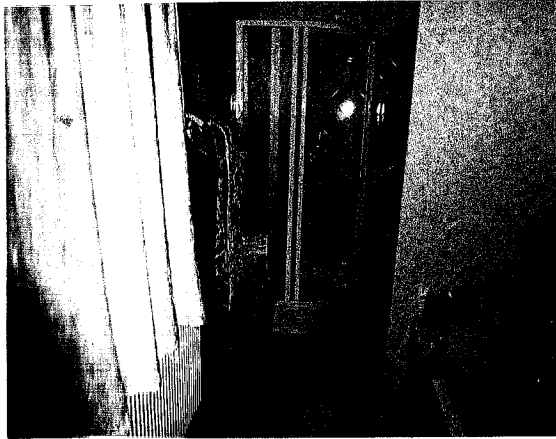
Sklep



Interiéry domu



Interiéry domu



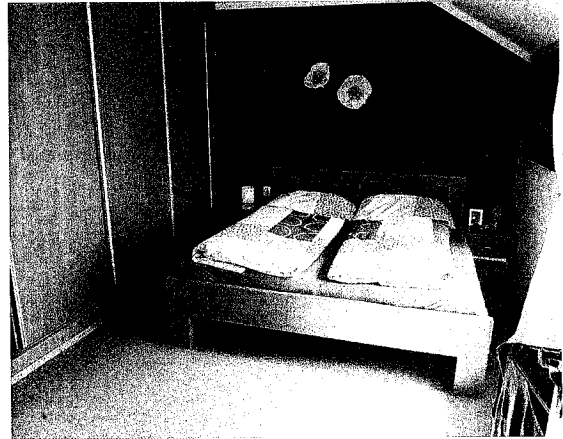
Interiéry domu



Interiéry domu



Interiéry domu



Interiéry domu



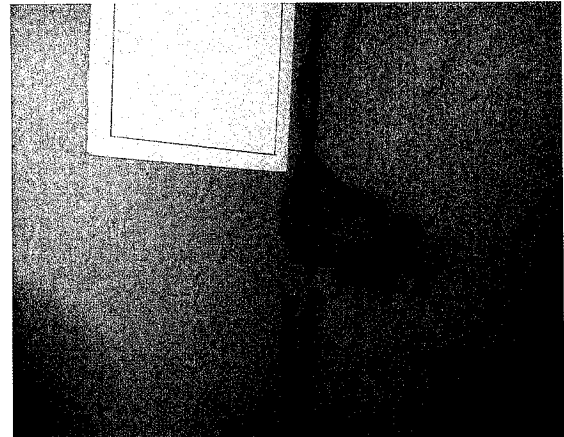
Interiéry domu



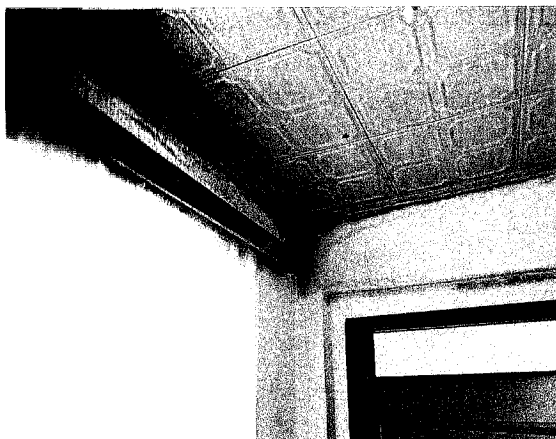
Interiéry domu



V některých částech domu se tvoří plíseň



V některých částech domu se tvoří plíseň



V některých částech domu se tvoří plíseň



Studna

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

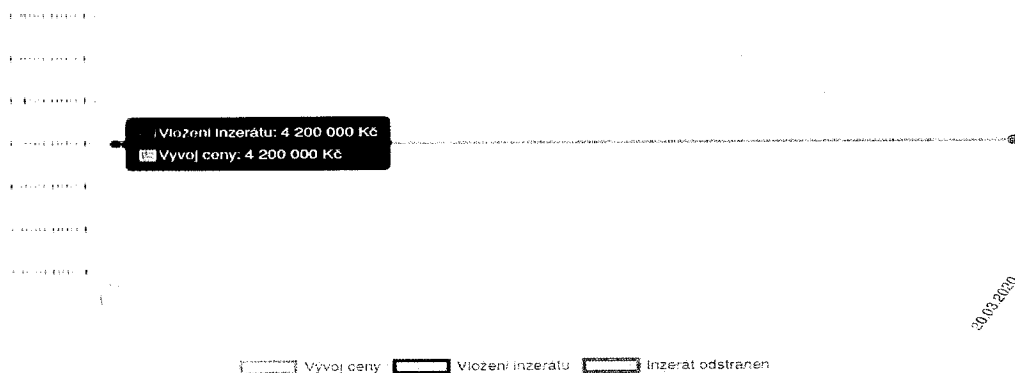


**Prodej, Rodinný dům, 245 m²,
Senomaty, okres Rakovník**

Celková cena: 4.200.000 Kč

Adresa: Senomaty, okres Rakovník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Senomaty, okres Rakovník	Plocha užitná	245
Cena	4 200 000 Kč	Podlahová plocha	250
Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	657
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Po rekonstrukci	Umístění objektu	Okraj obce
Zastavěná plocha (m ²)	220		

Slovní popis

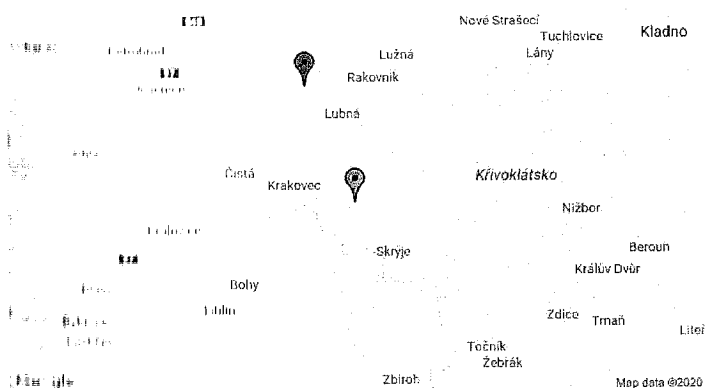
Rodinný dům v Senomatech v klidné vilové části obce. Dům je velmi pěkně dispozičně řešen. V suterénu je dvojgaráž, dílna, prádelna se sušárnou a kotelna. V prvním nadzemním patře zimní zahrada, vstupní chodba, pokoj, koupelna, kuchyně a obývací pokoj. V druhém patře rovněž koupelna, dvě ložnice a pokoj.

Objekt má zateplenou fasádu a plastová okna. Voda je využívána ze studně nacházející na pozemku. Nemovitost je rovněž připojena na veřejný vodovod. Dům je napojen na kanalizaci. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Na pozemku zahradní posezení a bazén. V místě veškerá občanská vybavenost (základní a mateřská škola, obchod, pošta). 300 m od domu cyklostezka Šanov - Křivoklát a fotbalové hřiště. Dopravní spojení autobusem a vlakem. Okresní město Rakovník 8 km, Praha 65 km..

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

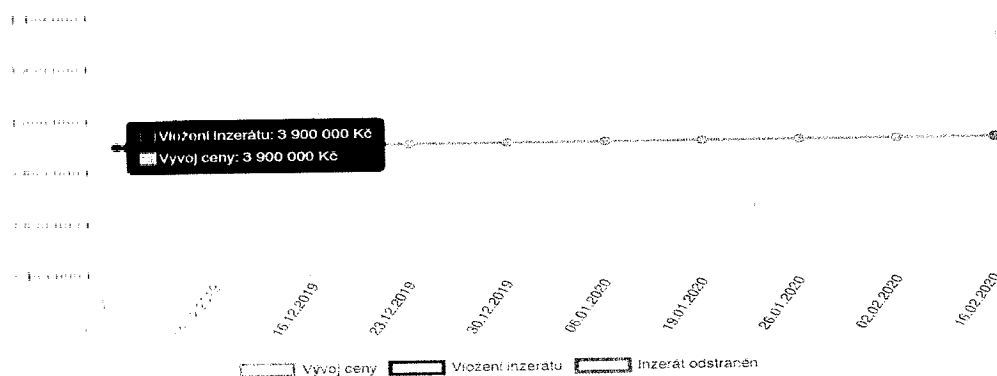


Prodej, Rodinný dům, 180 m², Pavlíkov, okres Rakovník

Celková cena: 3.900.000 Kč

Adresa: Pavlíkov, okres Rakovník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

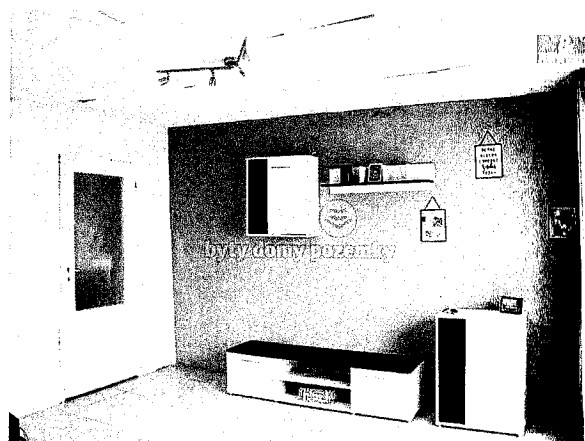
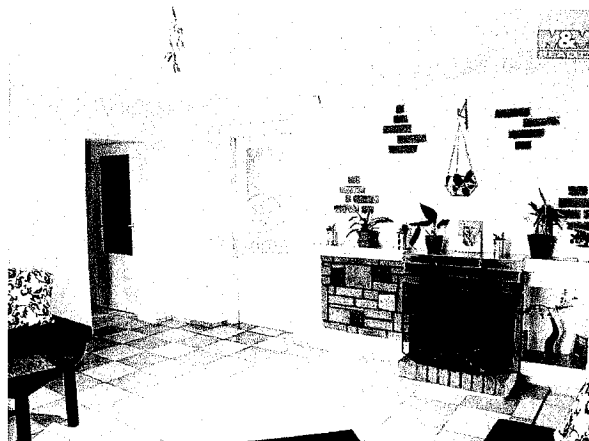
Adresa	Pavlíkov, okres Rakovník	Zastavěná plocha (m²)	187
Cena	3 900 000 Kč	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	3 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	200
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	643
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

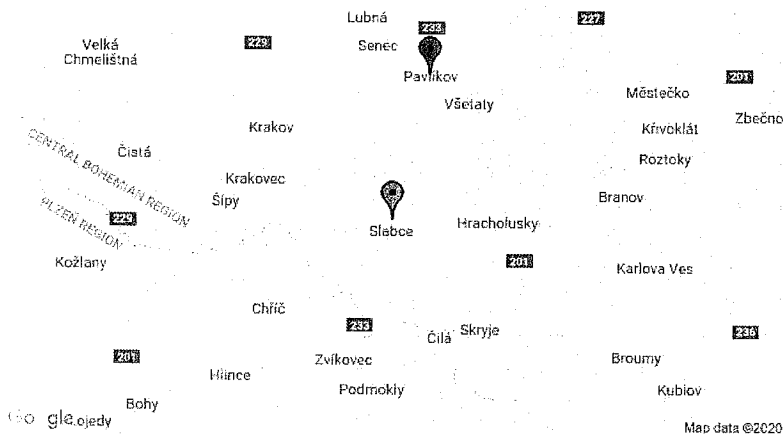
Dvougenerační rodinný dům v Pavlíkově o dispozici 7+2+B. V levé polovině přízemí najdeme obývací pokoj, kuchyni, pokoj, koupelnu se sprchovým koutem a WC. V pravé polovině je ložnice a pracovna. To vše rozdělené chodbou, kde v zadní části je kotel na tuhá paliva a vpředu schody do patra. Zde je druhá bytová jednotka, ložnice, kuchyně, obývací pokoj a dětský pokoj s balkonem. Samostatné WC a koupelna s vanou. V 1.PP je sklep o velikosti cca. 40m². K domu je okrasná zahrada o velikosti 460m².

Dále pak garáž na dvě vozidla. Pavlíkov je 5 Km o Rakovníka a je zde veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

AXWELL

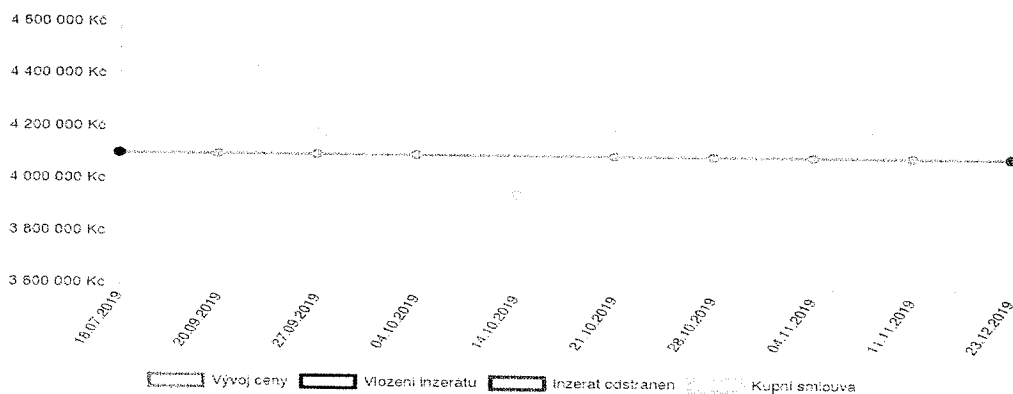


Prodej, Rodinný dům, 320 m², č.p. 113,
Petrovice, okres Rakovník

Celková cena: 3.950.000 Kč

Adresa: Petrovice, okres Rakovník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Petrovice, okres Rakovník	Počet nadzemních podlaží	3
Cena dle kupní smlouvy	3 950 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	14.10.2019	Zastavěná plocha (m2)	200
Číslo řízení	V-5033/2019-212	Plocha užitná	320
Poznámka k ceně	4 100 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	1664
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

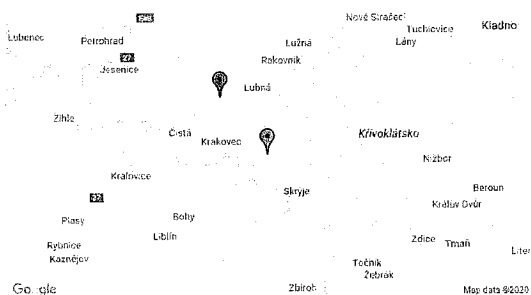
Vila v obci Petrovice pouze 10 km od Rakovníka. Vila je třípodlažní a podsklepená. V 1NP. se nachází kuchyně, obývací pokoj, jídelna, ložnice, koupelna a WC. V 2NP. jsou tři prostorné pokoje s koupelnou a WC. Ve 3NP. se nachází pokoj o velikosti 70 m² s

koupelnou ve které je zabudovaná výřivka a sprchový kout. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, při které došlo k výměně plastových oken, vnitřní omítky a zbudování půdní vestavby. Vila je napojena na vodovodní a kanalizační přípojku, vytápění domu je zajištěno tepelným čerpadlem vzduch, voda s kombinací nově zbudovaného peletkového kotle se zásobníkem. Jednou z předností domu je jeho prostorná a rovinatá zahrada s pergolou. V přední části se nachází prostorná dílna o výměře 70 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

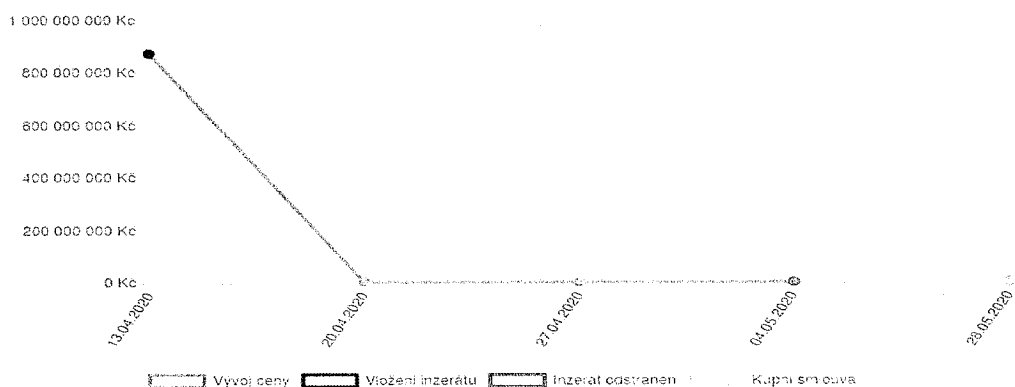


Prodej, Rodinný dům, 230 m², Roztoky, okres Rakovník

Celková cena: 3.900.000 Kč

Adresa: Roztoky, okres Rakovník

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

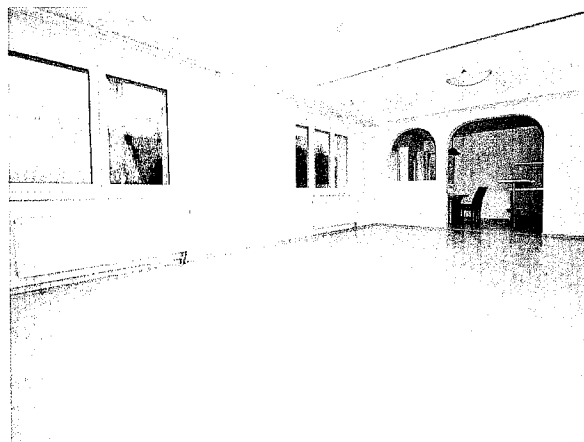
Adresa	Roztoky, okres Rakovník	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	3 900 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	28.05.2020	Plocha užitná	230
Číslo řízení	V-2006/2020-212	Plocha přidruženého pozemku	500
Poznámka k ceně	3 500 000 Kč za nemovitost	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

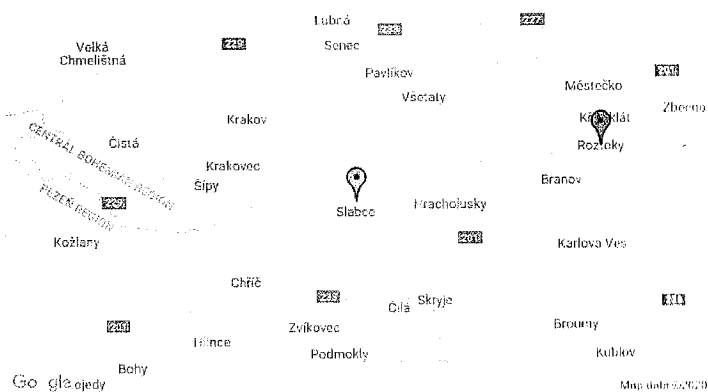
Dům v obci Roztoky, okres Rakovník. V přízemí domu se nachází kuchyně s kuch. linkou, obývací pokoj s krbem, koupelna (sprchový kout, rohová vana a umyvadlo) a WC. V patře se nachází další koupelna (umyvadlo, vana, WC) a 4 pokoje. Užitná plocha

je 230m², zahrada 276m². Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Zdroj vody je z vlastní studny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

