

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 000878/2023

číslo položky evidence znalce: 2625/05/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 276, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Ivo Luhan
Karlovo náměstí 17
120 00 Praha 2

Číslo jednací: 099 EX 2380/20

OBVYKLÁ CENA	2 552 000,- Kč
---------------------	-----------------------

Počet stran: 20 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.12.2022

Vyhotoveno: V Třemošné - Záluží 13.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 276, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, Exekutorský úřad Praha 1, pod č.j. 099 EX 2380/20-34. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně nemovitých věcí, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.12.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, sepsané v Praze dne 16.11.2022 pod č.j. 099 EX 2380/20-34
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, LV.č. 1045 pro katastrální území obce Chyňava, vyhotovený dne 14.11.2022
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Chyňava, vyhotovená dne 3.11.2022
- notářský zápis - kupní smlouva sepsaná notářkou Mgr. Ivanou Schovánkovou, v Berouně dne 21.4.1998, pod č.j. NZ 148/98
- kupní smlouva sepsaná v Praze dne 12.4.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 4.10.2000, rozhodnutím č.j. V11-2689/2000
- vyjádření k žádosti o součinnost k rodinnému domu č.p. 223 - Chyňava, zaslané z odboru výstavby Městského úřadu Beroun, dne 30.11.2022, pod č.j. MBE/79563/2022/VYST-Sm

2. Podklady zajištěné znalcem

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 21.12.2022, kdy bylo provedeno

zevrubné ohledání předmětné nemovitosti

- vyrozumění o provedení ohledání nemovitostí znalcem sepsané v Třemošné-Záluží dne 5.12.2022, zaslané na adresu výlučného vlastníka předmětné nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětné nemovitosti znalcem dne 21.12.2022
- kopie ortofoto snímků katastrální mapy obce Chyňava, zpracovaná v měř. 1:500
- potřebné podrobné informace získané na Obecním úřadu Chyňava
- podobné srovnatelné nemovitosti získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady použité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, včetně novely č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

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

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

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 záliby.

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením

údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu.

Použité koeficienty **K1 – K7** (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávaného domu.

Použité koeficienty **K1 – K7** (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Beroun, obec Chyňava, k.ú. Chyňava

Adresa nemovité věci: Průhon č.p. 223, 267 07 Chyňava

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 276, jejíž součástí je

stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, je zapsána na LV.č. 1045 pro katastrální území obce Chyňava, okres Beroun, jako výlučné vlastnictví pro:
nar. 2.5.1972, Radim Říha, Václava Balého 23/3, 153 00 Praha 5 - Radotín, LV: 45

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací a podkladů získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu a renomovaných realitních kanceláří působících v dané obci, dále pak informací získaných na internetových stránkách Obecního úřadu Chyňava a dále zejména informací získaných při vlastním zevrubném ohledání nemovitosti znalcem provedeném dne 21.12.2022.

Místopis

Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes znalcem zaslanoú písemnou výzvu nedostavil, nebyl tudíž znalci umožněn přístup do předmětné nemovitosti a nebyly rovněž poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti.

Znalecký posudek je tedy zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací a podkladů získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu a renomovaných realitních kanceláří působících v dané obci, dále pak informací získaných na internetových stránkách Obecního úřadu Chyňava a dále zejména informací získaných při vlastním zevrubném ohledání nemovitosti znalcem provedeném dne 21.12.2022.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 276, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, je situována v severozápadní části intravilánu obce Chyňava, v ulici Průhon. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a orofoto snímku v měř. 1:500, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k oceňované nemovitosti je z východu, přímo z procházející poblíž přilehlé výše uvedené ulice. V dané části obce je, dle zjištěných skutečností, přímá možnost napojení na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, rozvod elektro a zemního plynu.

Obec Chyňava čítající cca 1 840 obyvatel, má potřebnou základní občanskou vybavenost, má ovšem poměrně omezenou možnost kulturního, společenského a sportovního vyžití, nemá žádné

vyšší úřady ani instituce. Obec má rovněž omezenou dostupnost lukrativních pracovních příležitostí v nejbližším okolí. Obec Chyňava má dostupnost autobusovou dopravou na hlavním tahu Kladno - Beroun. Za vyšší občanskou vybaveností, vyššími úřady a institucemi, kulturním, sportovním a společenským vyžitím a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat zejména do spádového okresního města Beroun, vzdáleného cca 10 km.

Životní prostředí je v dané oblasti obce poměrně nenarušené, bez jakéhokoliv přímého vlivu škodlivého průmyslu, nebo provozu. Dané území obce, jakožto oceňovaná pozemková parcela, spadá do chráněného území CHKO Křivoklátsko.

V nejbližším okolí oceňované nemovitosti se nachází zástavba rodinných domů venkovského stylu původní zástavby obce, střední velikosti, lepšího technického i morálního stavu, průběžné údržby a standardu užívání.

Předmětem ocenění je tedy pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 276 o výměře 511 m², jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím (vedlejší stavba - stodola, studna, venkovní úpravy - vrata, vrátka, oplocení, přípojka elektro, předpokládána přípojka vody ze studny a přípojka kanalizace do žumpy, dále pak zpevněné plochy a trvalé porosty), v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 223.
2. Stodola.
3. Studna.
4. Zastavěná plocha č.p. 276.

5. Trvalé porosty.

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 223.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 276, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun.

Adresa předmětu ocenění: Průhon č.p. 223
267 07 Chyňava

LV: 1045
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Chyňava
Katastrální území: Chyňava
Počet obyvatel: 1 841

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 678,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 135,00 \text{ Kč/m}^2$

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

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

Index polohy

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci,	VII	0,01

s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,061$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,061$

1. Rodinný dům č.p. 223.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
100 let
2 206,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

106,09 m²

3,00 m

Obestavěný prostor

Podlažnost:

ZP1 =
ZP =

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Nemovitá věc není součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,339 = 747,83 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 509,48 \text{ m}^3 * 747,83 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 404\,245,70 \text{ Kč}$$

2. Stodola.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

7,00 m

77,02 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
	přízemí	$7,30 * 10,55 * 3,30 =$	254,15
	zastřešení	$7,30 * 3,65 / 2 * 10,55 =$	140,55

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

7,10	0,46	3,27
31,80	1,00	31,80
19,80	0,00	0,00
7,30	1,00	7,30
8,10	0,46	3,73

	1,70		0,46	0,78
	6,10		0,46	2,81
	0,00		1,00	0,00
	3,00		0,46	1,38
	1,10		0,00	0,00
	8,20		0,46	3,77
	5,80		0,00	0,00
				54,84

Ocenění

--	--

Základní cena upravená [Kč/m³]

1 517,08

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

--	--

3. Studna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

--

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

--

13 560,- Kč

č

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

č

Ocenění čerpadel

2 054,- Kč

č

č

č

č

4. Zastavěná plocha č.p. 276.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,061 = 1,050$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

		5
--	--	---

		č
--	--	---

5. Trvalé porosty.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	608 984,25
Celková výměra pozemku	m ²	511,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	20,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	23 835,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	2 025,98
Trvalé porosty. - zjištěná cena celkem	=	2 025,98 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 223.

Oceňovaná nemovitá věc

Přízemní částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům č.p. 223 se sedlovou střechou, je situován v severozápadní části intravilánu obce Chyňava, v ulici Průhon, na pozemkové parcele - zastavěné ploše číslo parcelní 276. Situování oceňované nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a ortofoto snímku v měř. 1:500, jež jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k oceňované nemovitosti je z východu, z procházející výše uvedené ulice.

Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes znalcem zaslano písemnou výzvu nedostavil, nebyl tudíž znalci umožněn přístup do oceňované nemovitosti pro její podrobné ohledání. Povinným nebyly rovněž poskytnuty další podrobné potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti.

Vzhledem k této skutečnosti bylo zadavatelem, na žádost znalce, požádáno o projektovou dokumentaci předmětného rodinného domu, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, na odboru výstavby Městského úřadu Beroun. Dle sdělení odboru výstavby Městského úřadu Beroun, se od předmětné nemovitosti, nedochovaly v archivu stavebního úřadu žádné podklady ani projektová dokumentace.

Vzhledem k výše uvedené skutečnosti, není známa vnitřní dispozice oceňovaného rodinného domu, jeho vybavenost ani technický stav hlavních konstrukcí objektu. Stáří rodinného domu č.p. 223 je znalcem odhadováno na cca 80 - 100 let.

Obvodové zdivo rodinného domu je vyzděno z cihel na tl. cca 45 cm na podezdívce bez jakékoli izolace proti vodě a zemi vlhkosti. Stropy jsou uvažovány znalcem s rovným omítaným podhledem, střešní konstrukce domu je sedlová, zakryta odžitou taškovou krytinou s osazenými odžitými a neúplnými klempířskými prvky, bez hromosvodu. Fasádní omítka je dvouvrstvá břizolitová odžitá, na severní straně již opadána, okna jsou dřevěná dvojitá rovněž odžitá, vchodové dveře osazeny již plastové. Ostatní vnitřní konstrukce, vybavenost a zařízení domu, není možné bez podrobného ohledání přesně stanovit.

Rodinný dům je dle zevrubného ohledání znalcem pokročilého původního stáří, v podstandardním technickém i morálním stavu, ke dni ohledání není dle zjevných znaků, již značnou dobu trvale užíván ke svému účelu.

Na rodinný dům navazuje západním směrem přízemní stodola se sedlovou střechou zakrytou taškovou krytinou s osazeným okapným žlabem, dřevěnými svlakovými vraty a dveřmi, s hrubou fasádní omítkou, podobného stáří jako dům.

Předmětem ocenění je tedy pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 276 o výměře 511 m², jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím (vedlejší stavba - stodola, studna, venkovní úpravy - vrata, vrátka, oplocení, přípojka elektro, předpokládána přípojka vody ze studny a přípojka kanalizace do žumpy, dále pak zpevněné plochy a trvalé porosty), v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun.

Užitná plocha:	106,00 m ²
Obestavěný prostor:	509,00 m ³
Zastavěná plocha:	511,00 m ²
Plocha pozemku:	511,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům č.p. 70 - Chyňava I.			
Lokalita:	obec Chyňava, ul. Hýskovská			
Popis:	Uskutečněný prodej pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 106, jejíž součástí je stavba přízemního samostatně stojícího rodinného domu č.p. 70 se sedlovou střechou a využitým podkrovím, včetně ostatní plochy číslo parcelní 202, se všemi součástmi a příslušenstvím (vedlejší stavba - stodola, garáž, studna, venkovní úpravy), poblíž centrální části intravilánu obce Chyňava.			
Podlaží:	přízemní samostatně stojící rodinný dům s využitým podkrovím			
Pozemek:	724,00 m ²			
Užitná plocha:	88,00 m ²			
Zastavěná plocha:	591,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	88,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			Zdroj: katastr nemovitostí -
K2 Velikosti objektu	0,90			kupní smlouva s vkladem č.
K3 Poloha	0,99			V 336/2022-202
K4 Provedení a vybavení	0,80			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku	0,99			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 000 000	88,00	68 182	0,45	30 682

Název:	Rodinný dům č.p. 309 - Chyňava II			
Lokalita:	obec Chyňava, ul. Ke Hřišti			
Popis:	Uskutečněný prodej pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 346, jejíž součástí je stavba přízemního samostatně stojícího částečně podsklepeného rodinného domu č.p. 309 se sedlovou střechou a využitým podkrovím, se všemi součástmi a příslušenstvím (vedlejší stavba, studna, venkovní úpravy), západně od centrální části intravilánu obce Chyňava.			
Podlaží:	přízemní částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům s využitým podkrovím			
Pozemek:	493,00 m ²			
Užitná plocha:	193,00 m ²			
Zastavěná plocha:	493,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	193,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			Zdroj: katastr nemovitostí -
K2 Velikosti objektu	0,80			kupní smlouva s vkladem č.
K3 Poloha	1,00			V 4047/2022-202
K4 Provedení a vybavení	0,95			
K5 Celkový stav	0,95			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 000 000	193,00	31 088	0,69	21 451

Název:	Rodinný dům č.p. 199 - Chyňava III.			
Lokalita:	obec Chyňava, ul. Sobočina			
Popis:	Uskutečněný prodej pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 249, jejíž součástí je stavba přízemního samostatně stojícího rodinného domu č.p. 199 se sedlovou střechou a využitým podkrovím, včetně zahrady číslo parcelní 3702/7 se všemi součástmi a příslušenstvím (vedlejší stavby - stodola, sklad, venkovní úpravy), v západní části intravilánu obce Chyňava.			
Podlaží:	přízemní samostatně stojící rodinný dům se sedlovou střechou a využitým podkrovím			
Pozemek:	568,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Zastavěná plocha:	404,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: katastr nemovitostí - kupní smlouva s vkladem č. V-2168/2022-202
K2 Velikosti objektu		0,80		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.3.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 200 000	150,00	34 667	0,58	20 107

Minimální jednotková porovnávací cena	20 107 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 080 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 682 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	24 080 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	106,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 552 480 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 223.	404 246,- Kč
2. Stodola.	127 064,- Kč
3. Studna.	8 245,- Kč
4. Zastavěná plocha č.p. 276.	608 984,- Kč
5. Trvalé porosty.	2 026,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 150 565,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 150 570,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostopadesáttisícpětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 150 570,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostopadesáttisícpětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 223.	2 552 480,- Kč
----------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 552 480 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

2 552 000,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetpadesátdvatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 276, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun, činí 2 552 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nevhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry zastavěné plochy porovnávaných domů.

Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, včetně novely č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 276, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 223 se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Chyňava, okres Beroun, **určuji ve výši 2 552 000,- Kč.**

OBVYKLÁ CENA

2 552 000,- Kč

slovy: Dvamilionpětsetpadesátdvatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily

správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Znalečné za výkon znalecké činnosti, je účtováno v souladu s vyhláškou o znalečném č. 504/2020 Sb

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 000878/2023 evidence posudků.

V Třemošné - Záluží 13.1.2023

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 000878/2023

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy.	9
1. Fotodokumentace - čtyři pohledy na rodinný dům č.p. 223	2 strany
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Chyňava	1 strana
3. Kopie ortofoto snímku katastrální mapy v měř. 1:500 pro	

katastrální území obce Chyňava

1 strana

4. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj,
LV.č. 1045 pro katastrální území obce Chyňava

5 stran