

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065674/2024

(aktualizace ZP č. 023093/2024 ze dne 11. 03. 2024)

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 168, jehož součástí je rodinný dům č.p. 93 a pozemek p.p.č. 101/6 včetně příslušenství k.ú. Drhovy, obec Drhovy, okres Příbram, kraj Středočeský

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 59/2024

Zadavatel: Bud'veselová a partneři - insolvenční správce, v.o.s., Praha 2 - Vyšehrad, IČ:
28478134
Svobodova 138/5
128 00 Praha 2 – Vyšehrad

OBVYKLÁ CENA

9 000 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20. 08. 2024

Vyhotoveno: V Kraslicích 20. 08. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 168, jehož součástí je rodinný dům č.p. 93 a pozemek p.p.č. 101/6 včetně příslušenství k.ú. Drhovy, obec Drhovy, okres Příbram, kraj Středočeský

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 08.03.2024 za přítomnosti p. Budky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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 realitních kanceláří. Skutečně realizované prodeje získané z katastru nemovitostí nevystihují technický stav a vybavení příslušné nemovitosti. Užitečným zdrojem informací o skutečně realizovaných cenách mohou být i akce a dražby.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- fotografie pořízené při místním šetření;
- společný souhlas (územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. MDOB 6837/2018/Tes ze dne 27. 02. 1918;
- protokol o závěrečné kontrolní prohlídce č.j. MDOB 3675/2023/Škr ze dne 11. 05. 2023;
- projektová dokumentace „Novostavba rodinného domu“, vypracovaná Jiřím Šimrem;
- informace o skutečně realizovaných prodejkách - evidence katastrálního úřadu.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. cena zjištěná

resp. **cena administrativní**, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2. cena obvyklá

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”
V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných prodejkách a skutečně realizovaných cenách.

Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

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 je provedeno vyhodnocením údajů skutečně realizovaných prodejů z podkladů KN.

3.2. Popis postupu při zpracování 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 realitních kanceláří. Skutečně realizované prodeje získané z katastru nemovitostí nevystihují technický stav a vybavení příslušné nemovitosti. Užitečným zdrojem informací o skutečně realizovaných cenách mohou být i akce a dražby.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Příbram, obec Drhovy, k.ú. Drhovy
Adresa nemovité věci: Drhovy 93, 263 01 Drhovy

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Budka Jan a Budková Fialová Irena, č. p. 93, 263 01 Drhovy, LV: 259, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti byla předložena část projektové dokumentace bez technické zprávy, vypracovaná projektantem p. Jiřím Šimrem - z roku 2017.

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části malé obce Drhovy. Obec Drhovy (dříve též Drhov) se nachází v okrese Příbram, kraj Středočeský, asi 7 km jihovýchodně od města Dobříš. Obcí prochází silnice II/119 Dobříš - Drhovy - Křepeň - Sedlčany. 200 m od domu je obecní úřad a autobusová zastávka. Obecní úřad v Drhovech provozuje obecní knihovnu. V obci je mateřská škola. Nachází se v samém centru obce.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

127/102 Obec Drhovy, č. p. 65, 26301 Drhovy

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům č.p. 93 je samostatně stojící rodinný dům ve tvaru písmene „L“ s terasou. Obvodové zdivo je z tvarovek na zateplení bez omítky. Dům je přízemní bez podsklepení s valbovou střechou. Střešní krytina je z plechových šablon typu římská taška, opatřených ochranným nátěrem. Dům je vybavený bleskosvodem. V současné době nejsou dokončené podhledy, omítka a terasa. Jedná se o novostavbu, která byla dána do užívání v roce 2023. Okna jsou plastová, vnitřní omítky vápenné, stropy se sádkokartonovými podhledy. Do domu je zavedena voda z vrtané studny, která se nachází na pozemku p.p.č. 101/6. Je hluboká 29 m. Dům je odkanalizovaný do veřejné kanalizace zakončené obecní ČOV. Odvodnění střechy je svedeno do dešťové kanalizace se zasakován na vlastním pozemku. Do domu je zavedena elektřina 230/400 V. Dům je možné připojit na veřejný vodovod, který je umístěný v komunikaci před domem.

Dům tvoří jedna bytová jednotka 5+1. Vytápění domu a ohřev vody je prostřednictvím elektrokotle. V domě nejsou radiátory, vytápění je podlahové. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou nebo z vinilu. V obývací místnosti je doplňkové vytápění krbovými kamny.

Dispozice domu:

- I. Závětrí, chodba, 3 pokoje, hala (obývací část a jídelna s kuchyňským koutem a vstupem na terasu), spíž, ložnice, šatna, technická místnost, 2 koupelny s WC (jedna koupelna má vanu, umyvadlo, bidet a splachovací toaletu, druhá koupelna má sprchový kout, umyvadlo a splachovací toaletu).

Funkční celek s domem tvoří pozemek p.p.č. 101/6 – orná půda, který je využíván jako zahrada o rozloze 1 154 m². Pozemek je v rovině oplocený potahovaným pletivem bez porostů a dřevin.

Podle původní projektové dokumentace měl být dům není vytápěný tepelným čerpadlem. V současné době nemá dokončené venkovní úpravy (zpevněné plochy pro parkování automobilů). Chybí fasáda domu a není dokončená venkovní terasa.

Dům je v dobrém stavu, odpovídající modernímu způsobu bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
 - ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky;
zahájení exekuce (pověřený soudní exekutor Mgr. Martina) - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti;
zákaz zcizení

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 93
2. Pozemky st.p.č. 168 a p.p.č. 101/6

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 93

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Na základě skutečně realizovaných prodejů, jejichž data byla získána z databáze KN byly vybrány nemovitosti podobného využití a lokality.

Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Drhovy 93 263 01 Drhovy
LV:	259
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Drhovy
Katastrální území:	Drhovy
Počet obyvatel:	273
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	3 280,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 512,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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	V	0,00

stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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 - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - vodovod na hranici pozemku, chybí plynovod	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,583$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,899$

1. Rodinný dům č.p. 93

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 2 roky
Základní cena ZC (příloha č. 24): 4 102,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: $(7,00*5,55)+(10,20*16,40) = 206,13 \text{ m}^2$
Zastřešení: $(7,00*5,55)+(10,20*16,40)/2 = 122,49 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	206,13 m ²	3,00 m
Zastřešení:	122,49 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

1. NP: $((7,00*5,55)+(10,20*16,40))*(3,00) = 618,39 \text{ m}^3$
Zastřešení: $((7,00*5,55)+(10,20*16,40)/2)*(3,10) = 379,72 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem: $= 998,11 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 206,13 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 328,62 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,59

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: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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 nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 2 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 2 = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,990 = \mathbf{1,175}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 1,175 = 4\,819,85 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 998,11 \text{ m}^3 * 4\,819,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,899 = 4\,324\,855,69 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 324 855,69 Kč

2. Pozemky st.p.č. 168 a p.p.č. 101/6

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,899}$

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	512,-	0,899		460,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	168	288	460,29	132 563,52
§ 4 odst. 1	orná půda	101/6	1 154	460,29	531 174,66
Stavební pozemky - celkem			1 442		663 738,18

Pozemky st.p.č. 168 a p.p.č. 101/6 - zjištěná cena celkem	=	663 738,18 Kč
--	----------	----------------------

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 93

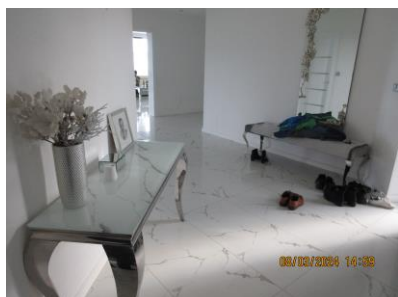
Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor:	998,11 m ³
Zastavěná plocha:	328,62 m ²
Plocha pozemku:	1 442,00 m ²

Venkovní pohledy



Chodba



1. Koupelna s WC



2. koupelna s WC



Komora s bojlerem



Obývací místnost s kuchyní



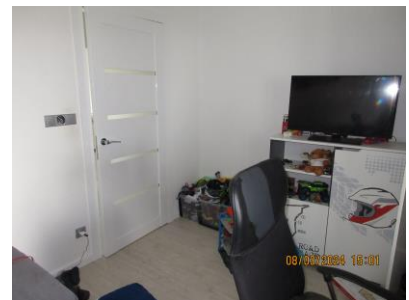
Dětský pokoj 1



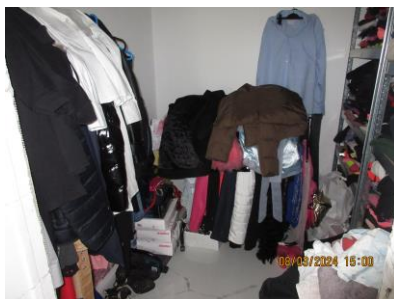
Ložnice



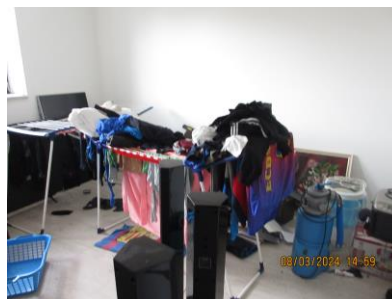
Dětský pokoj 2



Šatna



Komora



Pohled z domu na zahradu



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům č.p. 85	
Lokalita:	Drhovy, okres Příbram	
Popis:	Dům byl dán do užívání v roce 2020 - novostavba. Je napojený na vlastní studnu a veřejnou kanalizaci. Plyn zde zavedený není. Vytápění domu je přes centrální kotel. V-4122/2022-211 ze dne 11. 05. 2022	
Typ stavby:	Jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům.	
Pozemek:	1 308,00 m ²	
Užitná plocha:	155,00 m ²	
Zastavěná plocha:	173,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - chybí venk. úpravy a přední oplocení	0,90	
K5 Celkový stav - nedokončené podhledy, bez garáže	0,85	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
10 990 000 Kč	0,80	8 792 000 Kč



Zdroj: katastr nemovitostí

Název:	Rodinný dům č.p. 83	
Lokalita:	Drhovy, okres Příbram	
Popis:	Dům byl dán do užívání v září roku 2019 - novostavba. Je napojený na všechny inženýrské sítě včetně solárních panelů. Plyn zde zavedený není. Dům je kompletně dokončený, pozemek je upravený s okrasnými porosty a dřevinami. Za domem se nachází dvougaráž a krytý zapuštěný bazén.	
Typ stavby:	Jednopodlažní nepodsklepený objekt V-4469/2022-211 ze dne 23. 05. 2022	
Pozemek:	1 478,00 m ²	
Obestavěný prostor:	1 300,00 m ³	
Užitná plocha:	201,00 m ²	
Zastavěná plocha:	246,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - chybí bazén, dvougaráž. oplocení	0,80	
K5 Celkový stav - chybí fasáda , dokončené podhledy	0,85	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
17 250 000 Kč	0,61	10 522 500 Kč



Zdroj: katastrální úřad

Název:	Rodinný dům č.p. 69	
Lokalita:	Drhovy, Příbram	
Popis:	Dům byl dán do užívání v roce 2020 - novostavba. Je napojený veřejné sítě. Plyn zde	

zavedený není. Vytápění domu je přes centrální kotel. Pozemek je oplocený, pozemek je upravený osázený okrasnými dřevinami. Součástí domu je garáž. Na pozemku je bazén.

Podlaží: Dvoupodlažní rodinný dům bez podsklepení
V-8749/2023-211 ze dne 07. 11. 2023

Pozemek: 1 000,00 m²
Obestavěný prostor: 976,00 m³
Užitná plocha: 150,00 m²
Zastavěná plocha: 117,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - oplocení, venkovní úpravy	0,85
K5 Celkový stav - chybí podhledy, dokončení fasády	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
14 500 000 Kč	0,72	10 440 000 Kč

Název: Rodinný dům č.p. 20

Lokalita: Drhovy, okres Příbram

Pozemek: 669,00 m²

Zastavěná plocha: 131,00 m²

V-9860/2023-211 ze dne 18. 12. 2023

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - nový dům	1,30
K5 Celkový stav - chybí oplocení, podhledy, venk. úpr	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: katastrální úřad

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 990 000 Kč	1,09	6 529 100 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	6 529 100 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 070 900 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	10 522 500 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **9 070 900 Kč**

Výsledná porovnávací hodnota 9 070 900 Kč

Pro porovnání byly použité stejné nemovitosti jako v březnu 2024. Od té doby nebyly v této lokalitě realizované jiné prodeje. Z tohoto důvodu zůstaly pro aktualizaci znaleckého posudku stejné nemovitosti pro porovnání.

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 93	4 324 856,- Kč
2. Pozemky st.p.č. 168 a p.p.č. 101/6	663 738,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 4 988 594,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 988 590,- Kč

slovy: Čtyřimilionydevětsetosmdesátosmtisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 988 590 Kč
--	---------------------

slovy: Čtyřimilionydevětsetosmdesátosmtisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 93	9 070 900,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	9 070 900 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	9 000 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Devětmilionů Kč

Silné stránky

- kromě plynu možnost připojení na veškeré inženýrské sítě;
- velmi dobrý technický stav nemovitosti - novostavba;
- klidná lokalita vhodná k bydlení;
- velký pozemek v rovině;

Slabé stránky

- obec s omezenou občanskou vybaveností;
- nedokončené venkovní úpravy domu a pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu rodinného domu č.p. 93 včetně pozemků st.p.č. 168 a p.p.č. 101/6 k.ú. Drhovy, obec Drhovy, okres Příbram včetně příslušenství na 9 000 000,- Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Dále byly stanovené slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Ideálně by měla kontrolovat jiná osoba a sepsat postup kontroly (jednotlivé kroky, které byly kontrolovány).

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v předepsaných tabulkách. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanovené celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena cena obvyklá.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 168, jehož součástí je rodinný dům č.p. 93 a pozemek p.p.č. 101/6 včetně příslušenství k.ú. Drhovy, obec Drhovy, okres Příbram, kraj Středočeský

Obvyklá cena

9 000 000 Kč

slovy: Devětmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je tak jen pravděpodobný

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 59/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065674/2024.

V Kraslicích 20. 08. 2024

Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.