

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3103/2021

v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny rekreační chaty ev.č. 22 s příslušenstvím a pozemky, obec a k.ú. Březnice, pro insolvenční řízení č.j. KSPH72 INS 23278/2020.

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

Zadavatel:

Mgr. Jan Jukl, insolvenční správce, Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

Zpracovatel:

Ing. Renata Klímová
Mezihorská 1929/33
143 00 Praha 4
tel.: +420 602 221 304
e-mail: renataklimova@seznam.cz

V Praze dne 29.1.2021

OBSAH

1. Zadání znaleckého posudku	3
2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku	3
3. Nález	4
4. Posudek – administrativní ocenění	6
5. Posudek – tržní ocenění	11
6. Odůvodnění.....	16
7. Závěr	17
8. Znalecká doložka.....	18
9. Přílohy	1

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Znalecký úkol – odborná otázka, účel posudku

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny rekreační chaty ev. č. 22, která je součástí pozemku parc.č. 1065/12 a pozemky parc.č. 1065/1 - zahrada - 768 m² a 1065/12 - zastavěná plocha a nádvoří - 59 m², vše v obci a k.ú. Březnice, jako podklad pro insolvenční řízení.

1.2. Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je insolvenční řízení č.j. KSPH72 INS 23278/2020.

1.3. Skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Datum ocenění

Předmětný majetek je oceněn k datu místního šetření, tedy k 21.1.2021.

1.5. Místní šetření

Místní šetření provedl s ohledem na nouzový stav pouze insolvenční správce, a to dne 21.1.2021. Posudek je zpracován na základě informací a fotodokumentace pořízené při tomto šetření.

2. Výčet podkladů pro zpracování znaleckého posudku

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů podobných nemovitostí v blízkém okolí. K některým z nich byly dohledány podrobné informace z www.valuo.cz (popis včetně fotografií). Další porovnávané nemovitosti byly dohledány ve sbírce listin katastrálního úřadu

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 203
- Katastrální mapy (www.nahlizenidokn.cz)
- Informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- Informace a fotografie z místního šetření
- Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem (www.katastr.cuzk.cz), k nim informace z www.valuo.cz
- www.mapy.cz, www.cuzk.cz, www.sreality.cz, www.ikatastr.cz
- Odborná literatura
- Archiv znalce

2.3. Ověření věrohodnosti zdrojů dat

Sbírka listin katastrálního úřadu je věrohodným zdrojem dat, není třeba ji ověřovat. Databáze Valuo je spolehlivý zdroj informací, nebyl ověřován.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

V databázi valuo.cz (tj. realitní inzerce) byly vyhledány informace o podobných nemovitostech v blízkém okolí, z nich byly k porovnání vybrány ty, k nimž bylo možno ve sbírce listin dohledat kupní smlouvy.

Dále je provedeno administrativní ocenění nemovitostí.

3.2. Popis postupu znalce při zpracování dat

3.3. Výčet použitých dat

Informace z místního šetření, kupní smlouvy uložené ve sbírce listin kat. úřadu, databáze valuo.cz, informace sdělené objednatelem posudku, územní plán.

3.4. Zpracování dat

Vybrané nemovitosti byly vyhodnoceny z hlediska velikosti, polohy, provedení a vybavení a celkového stavu, přihlédnuto bylo i k velikosti pozemků ve funkčním celku.

3.4.1. Charakteristika předmětu ocenění

Jedná se o rekreační chatu, která je součástí pozemku parc.č. 1065/12, ve funkčním celku je dále pozemek parc.č. 1065/1 - celková výměra pozemků je 827 m².

Po konstrukční stránce je chata založena na základech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce montované z panelů na bázi dřeva, stropy s rovným podhledem, střecha sklonitá, klempířské konstrukce pouze střechy, vnitřní povrchy nátěry, vnější povrchy nátěry a dřevěný obklad štítu, dveře dřevěné, okna dřevěná dvojitá, vytápění lokální na tuhá paliva, elektroinstalace, rozvod studené i teplé vody, ohřev vody bojler, umyvadlo, WC, sprchový kout, ostatní konstrukce a vybavení se nevyskytují. Příslušenství chaty tvoří dřevěná kůlna ve špatném technickém stavu a plechová bouda, na zahradě je umístěn jako movitá věc nadzemní kruhový zahradní bazén.

Zastavěná plocha chaty je 9,60 x 6,15 m, užitná plocha je cca 50 m².

Stáří objektu není známo, podle konstrukčního provedení je odhadováno na cca 50 let, prvky krátkodobé životnosti jsou morálně zastaralé. Technický stav je zhoršený v důsledku nedostatečně prováděné údržby.

Umístění posuzovaných nemovitostí znázorněno na mapě – viz příloha posudku. Územním plánem je lokalita vymezena jako plochy smíšené obytné rekreační.



4. Posudek – administrativní ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Objekt ev.č. 22 s příslušenstvím, k.ú.Březnice
Adresa předmětu ocenění: Březnice 22/9
262 72 Březnice
LV: 17790
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Březnice
Katastrální území: Březnice
Počet obyvatel: 3 520

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,215,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 434,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - bus 690 m	II	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 - Další vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,858}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P} = \mathbf{0,618}$$

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

Koeficient $pp = I_T \times I_P = 0,858$

1. Nemovitosti k.ú. Březnice

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,858$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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 - Další vlivy nezjištěny.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T \times I_o \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,858 = 0,858$

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	434,-	0,858		372,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1065/12	59	372,37	21 969,83
§ 4 odst. 1	zahrada	1065/1	768	372,37	285 980,16
Stavební pozemky - celkem			827		307 949,99

1.2. Chata ev.č. 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rekreační chata § 36 porovnávací metoda

Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 529,- Kč/m ³

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	9,60×6,15×2,30	=	135,79 m ³
zastřešení:	9,60×6,15×1,20/2	=	35,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	171,21 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ H
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - vedlejší stavby	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,750 = \mathbf{0,746}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,858**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_V = 2\,529,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,746 = 1\,886,63 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 171,21 \text{ m}^3 \times 1\,886,63 \text{ Kč/m}^3 \times 1,000 \times 0,858 = 277\,142,51 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{277\,142,51 \text{ Kč}}$$

1.3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	307 949,99
Celková výměra pozemku	m ²	827,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	220,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	81 921,40
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	×	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>6 963,32</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	6 963,32 Kč
Nemovitosti k.ú. Březnice - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		307 949,99 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Chata ev.č. 22		277 142,51 Kč
1.3. Trvalé porosty		6 963,32 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	<u>284 105,83 Kč</u>
Nemovitosti k.ú. Březnice - zjištěná cena celkem	=	592 055,82 Kč

5. Posudek – tržní ocenění

5.1. Popis postupu znalce při analýze dat

5.1.1. Ocenění majetku – teoretická východiska

Cílem ocenění je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku, tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální běžný kupující na základě tržních očekávání na konkurenčním trhu. Ocenění bude provedeno na základě veřejných podkladů, podkladů získaných od zadavatele a dále pak na základě řádně odůvodněných odhadů a úsudků provedených znalcem.

Definice ceny obvyklé podle zákona o oceňování majetku:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla 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 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.

5.1.2. Vlastní výběr metody – popis použité metody ocenění

Ocenění bude provedeno porovnávací metodou – tato metoda poskytuje nejvýstižnější výsledky. **Porovnávací hodnota je definována následovně:** Porovnávací hodnotou nemovitosti nebo souboru nemovitostí rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. atraktivnosti lokality, druhu a účelu stavby, stáří a technického stavu, technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, přístupu k nemovitostem, napojení na inženýrské sítě, právních závad apod. (Odvozeno ze zdroje: Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2016).

Při ocenění má být stanovena obvyklá cena rekreační chaty včetně pozemků ve funkčním celku. Pro porovnání byly použity informace z kupních smluv uložených ve sbírce listin katastrálního úřadu, které se týkají srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí.

Pro nalezení vhodných nemovitostí byla použita databáze valuo.cz, příslušné kupní smlouvy byly získány pomocí aplikace „Dálkový přístup do Katastru nemovitostí“. Rozdíly v atraktivitě lokality a další odlišnosti jsou zohledněny pomocí koeficientů (podrobněji viz dále v metodice ocenění).

Kupní smlouvy použité pro ocenění jsou označeny číslem řízení, pod kterými je lze vyhledat v „Dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí“ na stránkách www.cuzk.cz. Z důvodu ochrany osobních údajů účastníků nejsou uvedeny v přílohách posudku - jsou uloženy v archivu znalce.

Dále byly pro ocenění použity nabídky realitních kanceláří.

5.1.3. Metodika ocenění nemovitostí porovnáním

Postup výpočtu porovnáním je následující:

1. Získání informací o kupních smlouvách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným pozemkům (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti).
2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m² užité plochy
3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu, zejména očištění kupní ceny od provize poskytnuté zprostředkovateli transakce.
4. Případná korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. Pro změnu cenové hladiny je možno použít např. HB index – v tomto případě tato korekce nebyla nutná.
5. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti. Dále je uveden výčet vlastností, které mohou být v ocenění zohledněny:
 - **atraktivita lokality** – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě
 - **přístupnost** - v tomto koeficientu je zohledněna možnost přístupu po veřejné komunikaci, dále skutečnost, zda tato komunikace je zpevněná atd.
 - **vybavenost pozemku a stavby** – z pohledu oceňovaného objektu přihlížíme zejména k jeho technickým parametrům a uspořádání, k vybavenosti inženýrskými sítěmi, různou technikou, parkovací plochami apod.
 - **využitelnost** - tento parametr vyjadřuje, jakým způsobem lze ve skutečnosti nemovitost využít oproti porovnávaným nemovitostem
 - **velikost pozemku** - zohledňuje velikost nemovitosti/funkčního celku nemovitostí oproti porovnávané nemovitosti (větší nemovitost vykazuje menší jednotkovou cenu – uplatňuje se tzv. množstevní sleva)
 - **svažitost**
 - další vlivy specifické pro konkrétní nemovitost
6. Cena oceňovaných nemovitostí za m² je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

5.2. Výsledky analýzy dat - výpočet porovnávací hodnoty

Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitostí je uveden dále - postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z ocenění:

Chata ev.č. 22 s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,00 m ²
Plocha pozemku:	827,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Starosedlský Hrádek			
Lokalita:	Starosedlský Hrádek, Příbram, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika			
Popis:	Chata s podkrovím se nachází na okraji obce na pozemku se soukromím a klidem. Pozemek má celkovou výměru 583 m ² a je oplocen. Chata o zastavěné ploše 29 m ² byla postavena koncem 80tých let minulého století na betonových základech, je částečně zděná, podkroví dřevěné. Okna jsou dřevěná, je zavedena elektřina, lokální topení na tuhá paliva, na pozemku je studna (bez rozvodů) a suché wc, v obci je kanalizace a je možné se na ní napojit. V obci je obecní úřad, pošta, hospoda. Kompletní občanská vybavenost je v Březnici (7 km), Příbram je vzdálena 17 km, Orlická přehrada, Vltava 19 km. Prodej realizovaný v květnu 2020, kupní cena dle smlouvy 790.000 Kč (V-3248/2020-211).			
Pozemek:	649,00 m ²			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc
	790 000	52,00	15 192	0,81
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				12 306



Zdroj: Valuo.cz, sbírka listin kat. úřadu

Název:	Nevězice ev.č. 63			
Popis:	Prodej realizovaný v říjnu 2020, kupní cena dle smlouvy 1.650.000 Kč, v tom provize 70.000 Kč. Parc.č. st. 237 - 54 m ² a parc.č. 1765/7 -- 212 m ² (V-5218/2020-305)			
Pozemek:	266,00 m ²			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,00	
K3 Poloha			0,60	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,10	
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc
				Upravená j. cena [Kč/m²]

Zdroj: sbírka listin kat. úřadu

1 580 000

90,00

17 556

0,66

11 587

Název: Prodej chaty 30 m2, pozemek 386 m2**Lokalita:** Příbram - Brod, okres Příbram

Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rekreační chatku se zahrádkou v chatové oblasti Brod vzdálené cca 1 km od Příbrami. Jedná se o podsklepenou, zděnou chatku se zastavěnou plochou 16 m2. Přízemí chatky tvoří menší venkovní veranda a obytná místnost s kamny na tuhá paliva, po dřevěných schodech vystoupáme do patra s místností pro spaní. V podsklepené části chatky se nachází 2 oddělené místnosti. Do chatky je zavedena elektřina, na pozemek je přivedena pouze užitková voda, kanalizace není řešena. Na zahrádce před chatkou o výměře 150 m2 je umístěn venkovní krb. Na vlastní zahrádku navazuje za výhodnou cenu dlouhodobě pronajatý pozemek za chatkou o výměře 220 m2. Přístup k nemovitosti je po obecní příjezdové cestě. Nabízíme nemovitost vhodnou ke klidné relaxaci a odpočinku i k zahradničení.

Pozemek: 386,00 m²**Užitná plocha:** 30,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,80

K2 Velikosti objektu, dispozice 1,00

K3 Poloha 0,85

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
600 000	30,00	20 000	0,61	12 200

Název: Prodej chaty 56 m2, pozemek 368 m2**Lokalita:** Bohutín - Vysoká Pec, okres Příbram

Popis: V exkluzivním zastoupení majitele si vám dovolujeme nabídnout tuto rekreační chatu o výměře 16m2 a užitné ploše 56m2 ,která leží na pozemku o rozloze 368m2 v klidné chatové oblasti ve Vysoké Peci u Bohutína. Chata se stává ze dvou obytných podlaží a je podsklepená. V prvním patře naleznete kuchyňku s plynovým vaříčem a kuchyňskou linkou, ze které se dostanete do obývací části. Ta je vybavena krbem a posezením. V druhém nadzemním podlaží naleznete ložnici s manželskou postelí, přistýlkou a vestavěnou skříní. Naleznete zde také vstup na balkón.

Sklep je rozdělen na dvě části, první je určena jako dílna a druhá funguje jako sklípek k uložení potravin či vína. Na udržované zahradě naleznete zahradní domek, sloužící k úschově zahradního nábytku, a suchou toaletou. Je zde založen i záhon. Do chaty je zavedena elektřina. Voda zde zavedena není, je částečně vyřešena pouze užitková voda za domem.

Obec Vysoká Pec je vzdálena 3 km od města Příbrami, kde je veškerá občanská vybavenost. Na Smíchovské nádraží se pohodlně dostanete autem za 50 minut.

V případě potřeby zajištění hypotečního úvěru jsou naši poradci připraveni Vám nabídnout nejlepší nabídku na trhu.

Pozemek: 368,00 m²**Užitná plocha:** 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu, dispozice	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 272 600	56,00	22 725	0,64	14 544

Minimální jednotková porovnávací cena	11 587 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 659 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 544 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 659 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	632 950 Kč

Porovnávací hodnota činí po zaokrouhlení **633 000 Kč**.

6. Odůvodnění

6.1. Interpretace výsledků analýzy dat

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a dispozice, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí (informace z archivu znalce, resp. ze sbírky listin katastrálního úřadu). Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, technický stav, údržba, výměra, účel využití apod.).

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí (viz např. nález Ústavního soudu II.ÚS 3588/14 ze dne 16.6.2015), ev. nabídkové ceny realitních serverů.

Výše byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaného majetku. Postup výpočtu je uveden výše, použití koeficientů je patrné z tabulky. Výsledná hodnota byla zaokrouhlena na tisíce Kč.

Na základě teorií uvedených výše v kapitolách 5.1., 5.2. a 5.3. konstatuji, že vypočtená porovnávací hodnota je cenou obvyklou tohoto majetku.

Obvyklá cena byla tedy stanovena porovnávacím způsobem. Obvyklá cena předmětného majetku po zaokrouhlení činí **633 000 Kč**.

6.2. Kontrola postupu znalce

Znalec v souladu s § 52 vyhl. Č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena porovnávací metoda. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

7. Závěr

7.1. Odborná otázka

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny rekreační chaty, která je součástí pozemku parc.č. 1065/12, ve funkčním celku je dále pozemek parc.č. 1065/1.

7.2. Odpověď

Obvyklá cena pozemků parc.č. st. 1065/12, jehož součástí je chata ev.č. 22 a parc.č. 1065/1, které tvoří funkční celek, vše v obci a k.ú. Březnice, okres Příbram je ke dni ocenění 21.1.2021 stanovena po zaokrouhlení na 633.000 Kč.

Slovy: šestsetřicetřítisíce Kč

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr. Znalec neshledal skutečnosti snižující přesnost závěru. Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

Závěr posudku lze považovat za správný pouze do té doby, dokud se zásadním způsobem nezmění podmínky na realitním trhu (to nelze v současné době probíhající koronakrize vyloučit ani v relativně krátké době).

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí – 3 strany

Katastrální mapa – 1 strana

Fotodokumentace – 1 strana

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování posudku se nepodílela žádná jiná osoba.

Za provedení znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je již započtena ve sjednané smluvní odměně.

8. Znalecká doložka

Prohlašuji, že jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. - občanského soudního řádu.

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr 826/99 pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové a pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady - specializace oceňování stavebních prací a rozpočtování.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097/2021 znaleckého deníku.

V Praze 29.1.2021

Ing. Renata Klímová
Mezihorská 1939/33
143 00 Praha 4
telefon: 602 221 304
e-mail: renataklimova@seznam.cz



9. Přílohy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2021 13:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 111 pro Jan Jukl, Mgr.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

Kat.území: 614271 Březnice

List vlastnictví: 203

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Brchelová Naděžda, Lokšany 650, 26272 Březnice	765902/2228	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1065/1

768 zahrada

ochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně, zemědělský
půdní fond

1065/12

59 zastavěná plocha a
nádvoříochranné pásmo
vodního zdroje
2.stupně

Součástí je stavba: Březnice, č.e. 22, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1065/12

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Luděk Němec, Cihelní 14, 360 06 Karlovy Vary

Povinnost k

Brchelová Naděžda, Lokšany 650, 26272 Březnice, RČ/IČO:
765902/2228

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17 NC-5859/2005 -7 ze dne 03.08.2005. Právní moc ke dni 11.03.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2019 15:49:42. Zápis proveden dne 26.07.2019; uloženo na prac. Příbram Z-5046/2019-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Naděžda Brchelová, r.č. 795902/2228

Povinnost k

Parcela: 1065/1, Parcela: 1065/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary 55 EX-55/2006 -36 ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2019 15:49:42. Zápis proveden dne 29.07.2019; uloženo na prac. Příbram Z-5047/2019-211

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Karlovy Vary 55 EX-55/2006 -42 (opravné) ze dne 25.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2019 15:49:42. Zápis proveden dne 29.07.2019; uloženo na prac. Příbram Z-5047/2019-211

o Nařízení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2021 13:35:03

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

Kat.území: 614271 Březnice

List vlastnictví: 203

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

**Brchelová Naděžda, Lokšany 650, 26272 Březnice, RČ/IČO:
765902/2228**

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 30 EXE-3418/2011 -9 ze dne 08.11.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019 08:30:00. Zápis proveden dne 30.07.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5615/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1065/1, Parcela: 1065/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-04937/2011 -112 ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2019 09:07:56. Zápis proveden dne 31.07.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5068/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-04937/2011 -112. Právní moc ke dni 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 14:08:41. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5347/2019-211

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6**

Povinnost k

**Brchelová Naděžda, Lokšany 650, 26272 Březnice, RČ/IČO:
765902/2228**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 29238/19-6 k 9 EXE 117/2020-14 ze dne 18.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2020 06:22:31. Zápis proveden dne 28.01.2020; uloženo na prac. Praha

Z-3937/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1065/1, Parcela: 1065/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-29238/2019 -19 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 06:26:53. Zápis proveden dne 31.01.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-684/2020-211

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

**Brchelová Naděžda, Lokšany 650, 26272 Březnice, RČ/IČO:
765902/2228**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-5054/2020 -29 ze dne 23.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2020 07:27:07. Zápis proveden dne 23.10.2020; uloženo na prac. Chomutov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2021 13:35:03

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

Kat.území: 614271 Březnice

List vlastnictví: 203

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6947/2020-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1065/1, Parcela: 1065/12

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-5054/2020 -36** ze dne 23.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2020 07:41:28. Zápis proveden dne 04.11.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-7437/2020-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2016 12:54:57. Zápis proveden dne 12.07.2016.

V-5771/2016-211

Pro: Brchelová Naděžda, Lokšany 650, 26272 Březnice

RČ/IČO: 765902/2228

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1065/1	53211	768

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.01.2021 13:56:44





