

Znalecký posudek

číslo 1415/2024

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **JUDr. Silvie Anderlová**
insolvenční správce a likvidátor
alej Svobody 881/56
Severní Předměstí
323 00 Plzeň
IČ: 75127989

Číslo jednací: KSPH 72 INS 5357 / 2022

Předmět: okres Příbram, obec Nový Knín, katastrální území **Nový Knín**
list vlastnictví č. 355: **pozemky parc. č. st. 209/1** (zast. plocha a nádvoří, součástí je stavba pro bydlení **Nový Knín čp. 132**), **st. 209/2** (zast. plocha a nádvoří, součástí je stavba pro bydlení **Nový Knín čp. 186**), **st. 598** (zast. plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če – jiná stavba – LV č. 65), **parc. č. 109/3** (ostatní plocha – jiná plocha)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 5.3.2024

Počet stran: 17 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 11

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: objednávkou ze dne 24.1.2024 mi bylo doručeno zadání: vypracování znaleckého posudku pro účely insolvenčního řízení - provedení veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb. – stanovení ceny obvyklé, předmětná nemovitost: okres Příbram, obec Nový Knín, katastrální území **Nový Knín** list vlastnictví č. 355: **pozemky parc. č. st. 209/1** (zast. plocha a nádvoří, součástí je stavba pro bydlení **Nový Knín čp. 132**), **st. 209/2** (zast. plocha a nádvoří, součástí je stavba pro bydlení **Nový Knín čp. 186**), **st. 598** (zast. plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če – jiná stavba – LV č. 65), **parc. č. 109/3** (ostatní plocha – jiná plocha).

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro provedení veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), z předchozího provádění ocenění v r. 2021 jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. b), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně **dne 22.2.2024** za účasti pana Tomáše Grubera, kterého pověřila Kateřina Tomsová (vlastník nemovitosti), a Mgr. Jiřího Kuneše (zástupce zadavatele posudku).

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 355 pro katastrální území Nový Knín ze dne 18.1.2024,
- b) projektová dokumentace „Přestavba a přístavba objektů č. 209/1 a 209/2“, datum 04/2003,
- c) mapa katastru nemovitostí,
- d) letecké snímky,
- e) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- f) vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- g) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Nový Knín je město na Příbramsku, asi 10 km od Dobříše. Historické jádro města je od roku 1990 městskou památkovou zónou. Městem protéká říčka Kocába.

Oceňované nemovitosti spolu navzájem sousedí, obě stavby pro bydlení čp. 132 a 186 jsou navzájem provozně propojené, tvoří tak jeden celek. Upozorňuji, že stavba stojící na oceňovaném pozemku parc. č. st. 598 není předmětem ocenění, neboť se jedná o stavbu zapsanou na LV č. 65 a je součástí sousední poz. parc. č. st. 92/2.

Oceňované nemovitosti se nachází v městské památkové zóně cca 150 m severně od centra města na křižovatce místních komunikací (ul. Kostelní, Na Potůčku a Hřbitovní) tvořící malé Tylovo náměstí se smíšenou obytnou maloměstskou zástavbou v okolí. Terén se svažuje směrem západním, přičemž na parc. č. 109/3 a západní části 209/2 natolik prudce, že není schůdný.

Přístup a příjezd: je přímo z místních komunikací.

Napojení na **inženýrské sítě:** nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektrické energie, vodovod a kanalizaci; plynovod není dostupný. Část kanalizace z čp. 186 je svedena do jímky na vyvážení umístěné na oceňovaném pozemku parc. č. 209/2.

Oceňované stavby pro bydlení byly rekonstruovány v r. 2002 ze stávající provozovny do současné podoby na bydlení, střešní konstrukce s krytinou (osinkocementové šablony) jsou staré cca 60 let.

Stavba pro bydlení **čp. 132** je původem z r. 1890, jedná se o dvoupodlažní patrovou zděnou stavbu s valbovou střechou, obvodové zdivo je masivní smíšené (kámen, cihla), stropy klenbové (přízemí) a dřevěné trámové s rovným podhledem (patro), podlahy prkenné či dlažba, okna dřevěná rámová – vnější křídla s dvojsklem, vnitřní většinou chybí. Vytápění je ústřední teplovodní s plechovými deskovými radiátory a elektrokotlem (a jedním záložním elektrokotlem) umístěným v domě čp. 186, kde je rovněž umístěn el. bojler pro ohřev teplé vody. Kotel i bojler slouží pro oba domy čp. 132 i čp. 186. V obytné místnosti v přízemí je rovněž krb s krbovou vložkou. V koupelně v přízemí je sprchový kout, umyvadlo a záchod; v patře sprchový kout, vana a umyvadlo; záchod v patře je samostatný. V kuchyni je standardní linka s běžnými spotřebiči.

Dispozice: přízemí: velká obytná místnost s kuchyní, vstupní hala, šatna, koupelna se záchodem, sklípek

patro: 7 obytných místností, malá hala, koupelna, záchod

Stavba pro bydlení **čp. 186** je původem z r. 1930, jedná se o třípodlažní zděnou patrovou stavbu s podkrovím pod sedlovou střechou, obvodové zdivo je masivní kamenné, stropy s rovným podhledem, podlahy tvoří povlaky na betonovém podkladu, okna dřevěná špaletová. Vytápění je ústřední teplovodní s plechovými deskovými radiátory a elektrokotlem (a jedním záložním elektrokotlem) umístěným v prvním podlaží, kde je rovněž umístěn el. bojler pro ohřev teplé vody. Kotel i bojler slouží pro oba domy čp. 132 i čp. 186. V koupelně v patře je vana, umyvadlo a záchod; v podkroví je samostatný záchod. V kuchyni je standardní linka s běžnými spotřebiči.

Dispozice: přízemí (snížené): technické a skladovací místnosti

patro: 2 obytné místnosti, kuchyň, koupelna se záchodem, spíž, chodba

podkroví: 2 obytné místnosti, záchod

Kvalita a stav stavby: standardní konstrukční provedení a vybavení (kromě oken, která jsou podstandardní), v průměrném stavu odpovídajícím běžné údržbě po dobu užívání po provedené rekonstrukci (cca 20 let), avšak střešní krytina a částečně i konstrukce krovu je ve zhoršeném stavu a vyžaduje provedení rekonstrukce.

Výměry: zastavěná plocha: 286 m² (čp. 132), 92 m² (čp. 186)
užitná (podlahová) obytná plocha 457 m² (čp. 132), 147 m² (čp. 186)

Příslušenství: přípojky k inženýrským sítím, oplocení, 2x vjezdová vrata, z toho jedny s portálem, zemní sklípek, venkovní schody, opěrné zdi, nadzemní bazén

Pozemky: parc. č. **st. 209/1** (zast. plocha a nádvoří) je v celé výměře zastavěný stavbou čp. 132, parc. č. **st. 209/2** (zast. plocha a nádvoří) je v malé části zastavěný stavbou čp. 186, zbytek tvoří společný dvůr, parc. č. **st. 598** (zast. plocha a nádvoří) je zastavěný cizí stavbou (LV č. 65 – stavba stojí na parc. č. st. 92/2 a st. 598), parc. č. 109/3 je v prudkém neschůdném svahu porostlý dřevinami a křovinami.

Charakteristika pro porovnání:

Obec: Město Nový Knín (cca 2090 obyvatel)

ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Dobříš

ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Dobříš

Dopravní dostupnost: autobus, silnice II. tř.

Inž. sítě: dostupné a napojené - elektřina, kanalizace a vodovod

Infrastruktura: komplexní občanská vybavenost

Druh budovy, počet podlaží (podzemních/nadzemních): 2x rodinný dům, 2 (0 / 2), 3 (0/3)

Počet bytů/velikost: 2 / (4+1) a (3+1)

Konstrukční řešení budovy: zděná stavba s masivním obvodovým zdívem, valbová a sedlová střecha

Parametry stavby: zastavěná plocha: 286 m² (čp. 132), 92 m² (čp. 186)
užitná (podlahová) obytná plocha: 457 m² (čp. 132), 147 m² (čp. 186),
tj. **celkem 604 m²**

Stáří: původem z r. 1890 a 1930, rekonstrukce v r. 2002

Kvalita a stav stavby: standardní konstrukční provedení a vybavení (kromě oken, která jsou podstandardní), stav průměrný odpovídající běžné údržbě po dobu užívání po provedené rekonstrukci (cca 20 let), avšak střešní krytina a částečně i konstrukce krovu je ve zhoršeném stavu a vyžaduje provedení rekonstrukce

Příslušenství: přípojky k inženýrským sítím, oplocení, 2x vjezdová vrata, z toho jedny s portálem, zemní sklípek, venkovní schody, opěrné zdi, nadzemní bazén

<u>Pozemky:</u>	poz. parc. č. st. 209/1 (zast. plocha a nádvoří)	286 m ²
	poz. parc. č. st. 209/2 (zast. plocha a nádvoří)	600 m ²
	poz. parc. č. st. 598 (zast. plocha a nádvoří)	27 m ²
	poz. parc. č. 109/3 (ostatní plocha – jiná plocha)	<u>239 m²</u>
		1152 m ²

Právní stav: Podle výpisu z KN kromě zástavních práv a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti věcné právo zatěžující nemovitost (např. věcné břemeno apod)

S nemovitostí není spojené jiné právo.

Nemovitost není pronajatá - nájemní vztah nebyl doložen

Vlastník (dle výpisu z KN): Tomsová Kateřina, Na Stráni 90, 25073 Jenštejn

Pozitivní faktory:

+ výměra pozemků,

+ provedená rekonstrukce

Negativní faktory:

- střešní krytina a částečně i konstrukce krovu je ve zhoršeném stavu a vyžaduje provedení rekonstrukce,

- velký objem staveb znamenající zvýšené náklady na údržbu a provoz,

- velká obytná plocha čp. 132, avšak dispoziční řešení neumožňuje efektivní komerční využití (např. pronájem)

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém

marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebných pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že

se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.

2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucíh závad)

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnáвана, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- oceňovaná nemovitost byla předmětem inzerované nabídky realitní kanceláře v období 08/2022 až 08/2023 za cenu 13,990 mil. Kč, neprodáno,
- v katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí, ke kterým by bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji ve stejné obci či v okolí do 20 km - v následující tabulce objekty č. 1 - 4.

Vzhledem k tomu, že není možné provést porovnání se 3 obdobnými objekty se známými sjednanými cenami, výsledkem následujícího porovnání bude **tržní hodnota (nikoliv obvyklá cena)**.

Porovnávaný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Pečice)	7 312 000	0,80	1,13	0,80	0,80	1,03	1,00	7 852 908	viz příloha (nabídka RK 06 – 09/2023 neprodáno)
2 (Příbram, Mariánské údolí)	9 900 000	0,80	0,79	1,00	0,95	0,95	1,00	11 108 384	viz příloha (nabídka RK od 02/2024 neprodáno)
3 (Chyňava, Libečov)	13 800 000	0,80	0,59	0,90	1,20	1,05	1,00	16 500 762	viz příloha (03 – 10/2023 neprodáno) skut. už. pl. 325 m ²
4 (Beroun, Myslbekova)	10 900 000	0,80	0,74	1,10	1,00	0,91	1,00	11 772 012	viz příloha (03 – 07/2023 neprodáno) skut. už. pl. 420 m ²
průměr								11 808 517	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávaná užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch; současně je provedena redukce zohledňující skutečnost, že jednotková cena objektu s velkou plochou je nižší než s malou plochou

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu - tržní hodnotu oceňované nemovitosti

po zaokrouhlení : **11 800 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (provedení veřejné dražby) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

nemovitost: okres Příbram, obec Nový Knín, katastrální území **Nový Knín**
list vlastnictví č. 355: **pozemky parc. č. st. 209/1** (zast. plocha a nádvoří, součástí je stavba pro bydlení **Nový Knín čp. 132**), **st. 209/2** (zast. plocha a nádvoří, součástí je stavba pro bydlení **Nový Knín čp. 186**), **st. 598** (zast. plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če – jiná stavba – LV č. 65), **parc. č. 109/3** (ostatní plocha – jiná plocha)

I. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

11 800 000,- Kč

slovy: jedenáct milionů osm set tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

závady nebyly zjištěny

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 020751/2024 evidence znaleckých posudků.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 5.3.2024

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 12
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 13
porovnávané nemovitosti.....strana 14 – 17





Prodej, Rodinný dům, 681 m², Pečice, okres Příbram

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 1



Rodinný dům, 681 m², Pečice, okres Příbram

Celková cena: 7 312 000 Kč

Adresa: Pečice, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Pečice, okres Příbram
Vlastnictví	Osobní
Konstrukce	Smíšená
Stav	Před rekonstrukcí
Elektrina	230V, 120V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	681 m ²
Dispozice	5+kk
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Místní zdroj

Cena	7 312 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK
Plocha pozemku	1890 m ²
Typ objektu	Patrový
Podlaží bytu	2
Garáž	Ano
Užitná plocha	681 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	3

Slovní popis

Nabízím k prodeji bývalou zemědělskou usedlost s uzavřeným dvorem v obci Pečice, 5 km od vodní přehrady Orlík a 13 km od města Příbram. Objekt tvoří bytový dům o 3 nadzemních podlažích a 7 bytových jednotkách, dvůr za domem (561 m²), jež uzavírají hospodářské budovy se zastavěnou plochou 679 m², za nimiž se nachází pozemek (stavební parcela) 709 m² a plocha označená jako vodní o výměře 165 m². Objekt je kompletně zasítovaný. V každém patře jsou nyní 2 bytové jednotky s vlastním sociálním zázemím a vlastním vytápěním křbovými kamny. V přízemí domu jsou bytové jednotky 1+1 a 4+1, v 1. patře 2+1 a 3+1, v 2. patře je 1+1 a 4+1. Sedmá bytová jednotka 1+1 je v přístavku domu. V objektu jsou další místnosti a sklep. Půda je vhodná k vybudování dalších bytových jednotek. Nemovitost je v původním stavu, v roce 2016 byla vyměněna střecha. Obec Pečice má základní občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do Prahy, dálnice D4 je vzdálená 5km. Více informací u makléřky.



Prodej, Rodinný dům, 480 m², Mariánské údolí, Příbram, okres Příbram

Porovnávaný objekt č. 2

Identifikace



Rodinný dům, 480 m², Mariánské údolí, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 9 900 000 Kč

Adresa: Mariánské údolí, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Mariánské údolí, Příbram, okres Příbram	Cena	9 900 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a úschovy fin. prostředků	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1024 m ²	Stav	Dobrý
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	480 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2

Slovní popis

Nabízíme nemovitost na unikátním místě v nežádanější lokalitě města Příbram-Mariánské údolí. Možnost multifunkčního využití a to k bydlení, podnikání nebo i komerční výstavbě bytového domu. Jedná se o ojedinělou nemovitost v původním udržovaném stavu. Dvoupatrový cihlový rodinný dům, na stavební parcele o výměře 302 m² se současnou zastavěnou plochou 160 m². V budově jsou nyní využívány 3 bytové jednotky, situované jako 3+1 a dvě 1+1, se sociálním zařízením a s využitím prosklené verandy s výhledem do zahrady. Každá se samostatným vchodem ze společné přístupové chodby, která dále pokračuje ke vchodu do sklepních prostor a ústí dveřmi do zahrady. Budova je celá podsklepená, což nabízí další prostory k využití. Pod sedlovou střechou se nachází rozlehlé půdní prostory s možností vestavby dalších bytů. V zahradě nalezneme zděnou kolnu, kotce pro psy a pergolu k posezení. Zadní východ ze zahrady vede do zeleně pod Svatou Horou, patřící Římskokatolické církvi čili nehrozí zastavění a vy si tak budete moci užívat klidný pobyt s úžasnou přístupností centra města. Ulice je slepá, což skýtá další výhodu v podobě sníženého provozu a snadného parkování. Dům je vytápěn plynovým kotlem, ve spodních místnostech jsou navíc instalována WAW topidla. Umístění domu i pozemku nabízí novému majiteli úžasně soukromí, velkorysé možnosti budování svého sídla i k podnikatelskému záměru, nebo výstavbu bytového domu s dobrou infrastrukturou a vybaveností okresního města. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.



Prodej, Rodinný dům, 603 m², Libečov, Chyňava, okres Beroun

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 3



Rodinný dům, 603 m², Libečov, Chyňava, okres Beroun

Celková cena: 13 800 000 Kč

Adresa: Libečov, Chyňava, okres Beroun

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Libečov, Chyňava, okres Beroun	Cena	13 800 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1748 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	603 m ²

Slovní popis

NOVÁ CENA - k jednání. Dva propojené a precizně udržované domy po rekonstrukci s celkem 5ti vybavenými bytovými jednotkami zasazené v malebné klidné vesničce 20 minut od Prahy a 5 minut od Křivoklátských lesů. Každý z 5 bytů má samostatný vchod, 3 byty mají terasu, dva pak svůj sklep. Domy dále doplňuje uzavřený dvůr a původně stodola adaptovaná na technické zázemí a bydlení. Celková zastavěná plocha a nádvoří činí 603m² a plocha zahrady je 1.145m², (celkový pozemek má 1.748m²). Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě – elektrika 400V, obecní vodovod a kanalizace, dále je napojen na zemní plyn. Dům je vytápěn zemním plynem, je však zachována možnost topit v kotli dřevem či uhlím. Za hranicí pozemku se nachází pastviny s koňmi a přilehlý les. Jedná se o krásné a pohodové místo v uzavřeném soukromí, které je mimo frekventované silnice a leží v klidné části vesnice. Byt č.1 – 2kk, má podlahovou plochu 45m², terasa 9m². V přízemí je obývací pokoj s kuchyní, koupelna s WC a předsíň se schodištěm do druhého patra, kde se nachází ložnice a chodba na terasu. Byt č.2 – 3kk, má podlahovou plochu 61m² a 25m² je terasa. V přízemí se z chodby můžete dostat do obývacího pokoje s kuchyní a koupelna s WC. Po schodišti se dostanete do druhého patra, kde se nachází dva obytné pokoje. Z jednoho z nich se vstupuje na prostornou terasu. Byt č.3 – 2+1, má podlahovou plochu 65m² + sklep 5m². Při vstupu do se ocitnete v předsíni, pak navazuje chodba, kterou se dostanete do koupelny s WC, technické místnosti, vstupu do sklepa, ložnice a kuchyní, přes kuchyň se dále dostanete do obývacího pokoje. Byt č.4 – 1kk má podlahovou plochu 50m². Jedná se o otevřený podkrovní prostor s místností a koupelnou s WC a velkou terasou téměř 35m². Byt č. 5 – 2kk má podlahovou plochu 31m². Tendo byt se nachází za dvěma hlavními domy přes vydlážděný dvůr. Nízké provozní náklady, plyn 6500 Kč/m, elektřina, voda, odpady 5500 Kč/m. Kupní cenu lze částečně či celkově hradit v EUR. Vícečlenná či více-generační rodina? Bydlení s podnikáním? Investice? Tato nemovitost určitě stojí za pozornost. Neváhejte mě kontaktovat pro další informace nebo domluvení prohlídky.



Prodej, Rodinný dům, 500 m², Myslbekova, Beroun, okres Beroun

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 4



Rodinný dům, 500 m², Myslbekova, Beroun, okres Beroun

Celková cena: 10 900 000 Kč

Adresa: Myslbekova, Beroun, okres Beroun

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Myslbekova, Beroun, okres Beroun	Cena	10 900 000 Kč
Poznámka k ceně	+ provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	406 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Zastavěná plocha	500 m ²
Užitná plocha	500 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rohový rodinný dům s bytovými jednotkami (nezapsané v KÚ) a komerčním prostorem v ulici Myslbekova, Beroun-Závodí. Dům je podsklepený (35 m²), má dvě nadzemní podlaží a podkroví. V současné době jsou všechny prostory pronajímány. V 1. NP je v letošním roce nově vybudována bytová jednotka 3+kk o výměře 84 m², dále se zde nachází komerční prostory 140 m² včetně garáže a skladu. Ve 2. NP bytová jednotka 5+1, WC, sprcha (93 m²), ve 3. NP je bytová jednotka 4+kk s koupelnou a WC (93 m²). Pozemek je oplocený, vjezd do dvora je opatřen kovovými vraty. Nemovitost je napojena na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod, elektrickou síť a zemní plyn. Všechny prostory v domě jsou pronajaty slušnými a platícími nájemci. Rozpis nájemného předložím vážným zájemcům na vyžádání. Lokalita je situována v blízkosti dálnice D5, nájezd cca 10 minut jízdy automobilem, v blízkosti autobusová zastávka i železniční stanice. V místě veškerá občanská vybavenost. PENB prozatím nebyl zpracován, proto prozatímně v souladu s platným zákonem uvádíme třídu "G".

