

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 889/42/2020

Stanovení ceny v čase a místě obvyklé spoluvlastnického podílu 1/20 souboru nemovitých věcí za účelem provedení exekučního řízení č.j.199 EX 04173/11-372

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka č.526/2, 3+1 spolu s podílem na společných částech bytového domu jenž je součástí pozemku p.č.st.650, k.ú. Strašice v rozsahu 7956 / 45624, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. Spoluvlastnický podíl 1/20.
Katastrální údaje :	Kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Strašice, k.ú. Strašice
Adresa:	Strašice 526, 338 45 Strašice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Miroslava Danková, č. p. 526, 338 45 Strašice, podíl: 1 / 20
Jaroslava Svobodová, č. p. 526, 338 45 Strašice, podíl: 19 / 20

OBJEDNAVATEL:	Exekutorský úřad Vsetín
Adresa:	Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí

ZHOTOVITEL:	Ing. Ivo Štefek
Adresa:	Hodslavice 238, 742 71 Hodslavice

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j.199 EX 04173/11-372 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA Podíl 1/20	70 000 Kč
--	------------------

Stav ke dni: 06.03.2020
Počet stran: 29 stran

Datum místního šetření: 05.03.2020
Počet příloh: 10
Počet vyhotovení: 3

V Hodslavicích, dne 06.03.2020

Ing. Ivo Štefek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny v čase a místě obvyklé spoluvlastnického podílu 1/20 souboru nemovitých věcí za účelem provedení exekučního řízení č.j.199 EX 04173/11-372

Bytová jednotka č.526/2, 3+1 spolu s podílem na společných částech bytového domu jenž je součástí pozemku p.č.st.650, k.ú. Strašice v rozsahu 7956 / 45624, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. Spoluvlastnický podíl 1/20.

Základní pojmy a metody ocenění

1) Určení administrativní ceny:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2) Určení obvyklé ceny:

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Pro odhad tržní hodnoty se používají zejména tyto oceňovací metody:

a) Při určení obvyklé ceny pro majetek se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase.

b) V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění.

c) V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny

podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

- a. Informační výpis o pozemku a nemovitosti pořízený znalcem
- b. Informační snímek z katastrální mapy pořízený znalcem
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Informace z nabídek realitních kanceláří v předmětné lokalitě
- g. Informace z realitních serverů
- h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky
- j. Usnesení Exekuční řízení č.j.199 EX 04173/11-372

Omezení vlastnického práva,

Bez

Jiné zápisy

Nařízení exekuce - Danková Miroslava

Zahájení exekuce - Danková Miroslava

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Svobodová Jaroslava

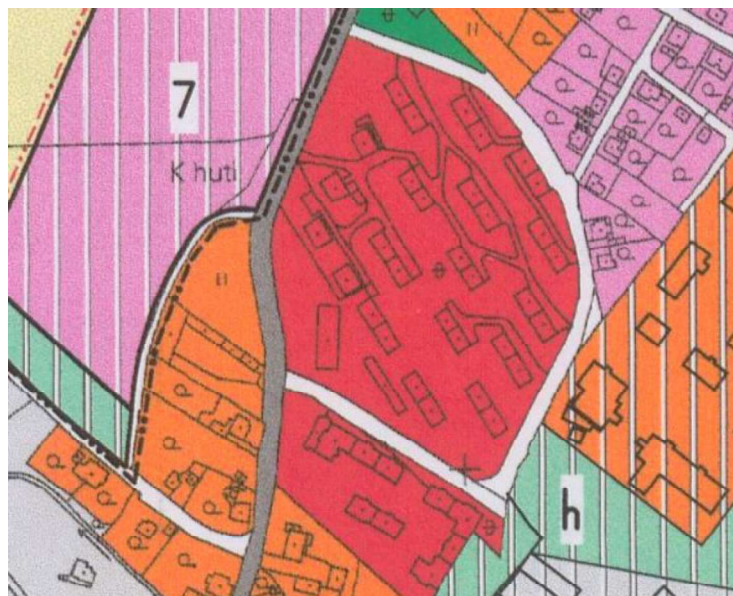
Povodňová mapa



Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Územní plán



- bytové domy

Vlastnické a evidenční údaje

Podíl na společných částech

Danková Miroslava č. p. 526, 338 45 Strašice, 19/20

7956 / 45624

Svobodová Jaroslava, č. p. 526, 338 45 Strašice 1/20

Místopis



OBEC STRAŠICE

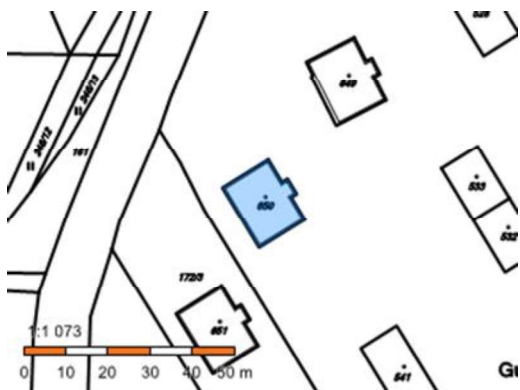
Strašice, obec asi o 2500 obyvatelích, se nacházejí na jihovýchodě Rokycanska, na úpatí pohoří Brdy. Jsou kolem dokola obklopeny lesy, převážně jehličnatými, které se v podzimních měsících stávají pravým houbařským rájem. Průměrná nadmořská výška ve Strašicích se udává 498 m. Rozloha obce činila do konce roku 2015 793 ha, od 1.1.2016 se obec rozrostla o katastrální území Strašice v Brdech, a to v souvislosti se zrušením Vojenského újezdu Brdy a vznikem Chráněné krajinné oblasti Brdy. Od této doby je celková rozloha obce 3 483 ha.

Nádherný pohled směrem k jihu nabízejí zalesněné brdské vrchy, hrdě se tyčící nad okolím. Nejvyššími z nich jsou Tok – 865 m a Praha - 862 m nad mořem. Samotné Strašice, které mají svoji bohatou historii, se skládají ze tří čtvrtí, jejichž názvy se dochovaly z dávné minulosti. Nejvýše položená strašická čtvrť se nazývá Dvůr, prostřední, současné centrum obce nese název Ves a dolní části Strašic, kterou protéká řeka Klabava (místně Padrťský potok) se říká Huť. Skutečně stáří obce může být předmětem dohadů, první písemná zmínka o městečku v podhradí, vybudovaného v době, kdy byly Strašice majetkem Petra I. v Rožmberka, se datuje rokem 1349.

V obci naleznete veškerou občanskou vybavenost, jako mateřskou školu, základní školu, ordinace praktického i dětského lékaře, několik obchodů, restaurací a hospůdek. V obci je vybudován vodovod, kanalizace i plyn. Obec se snaží moderně rozvíjet a zlepšovat místo pro život. V obci se koná mnoho kulturních akcí, od koncertů, přes přednášky, akce pro děti, až po regionální festival Koupák vítá léto.

Celkový popis

Byt o užitné ploše 79,56 m², je součástí tří podlažního bytového domu, 6.BJ. po revitalizaci (nová fasáda, zateplení, plastová okna, sanace základů, rozvody). Do bytové jednotky se nebylo možno dostat, nikdo v době místního šetření nebyl přítomen.



2. Jednotka č. 526/ 2 (č. popisné domu / č. bytu) je byt 1 + 3, umístěný v I. NP.

Jednotka č. 526/ 2 se skládá z:

a) Kuchyň	10,15 m ²	e) Předsiň	7,07 m ²
b) pokoj	11,62 m ²	f) Koupelna	2,62 m ²
c) Pokoj	12,43 m ²	g) WC	1,52 m ²
d) Pokoj	18,65 m ²	h) Sklep zděný	15,50 m ²

Výměra podlahové plochy jednotky pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 79,56 m².

Příslušenstvím jednotky je sklep umístěný v I. PP.

Vybavení jednotky :

- a) Kuchyňská linka
- b) Vestavěná skříň
- c) Sporák
- d) Bojler na ohřev vody

Součástí bytu jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

Vlastnictví jednotky č. 526/2 patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové ádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu.

Vlastnictví jednotky č. 526/2 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 956/ 45624 na společných částech budovy.

C) URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

(§ 4 odst. 2 písm. c) zákona)

1. Společnými částmi budovy, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a které jsou určeny ke společnému užívání vlastníky jednotek:

- základy včetně izolací,
- střecha, klempířské konstrukce,
- hlavní vodorovné a svislé konstrukce vč. obvodového pláště,
- vchod, venkovní schody, schodiště, chodby, okna a dveře přístupné ze společných částí,
- místnosti společných prostor určených pro : sušárnu, prádelnu, kočárkárnu,

- domovní přípojka studené vody vč. domovních uzávěrů,
- rozvody studené a teplé vody vč. stoupačkových uzávěrů,
- rozvody tepla vč. domovních uzávěrů, topná tělesa ve společných místnostech,
- rozvody elektřiny vč. HDS, nástropních a nástěnných svítidel a příslušných, rozvodných skříní a rozvaděčů, signalizační rozvody (zvonky) vč. zařízení
- kanalizace a odpadové šachty,
- systém technických zařízení pro příjem a rozvod signálu společné televizní antény (STA),
- rozvody telekomunikací (Internet),
- domovní rozvody vzduchotechniky, digestoře,
- hromosvody,
- protipožární zařízení (domovní požární vodovod, hydrantové skříně, hasicí přístroje).
- okna přímo přístupná z bytových jednotek.

Všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva mají povinnost podílet se na opravách a údržbě všech výše uvedených společných částí budovy.

D) STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PŮDÍLŮ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
(§ 4 odst. 2 písm. d) zákona)

Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem budovy.

E) OZNAČENÍ POZEMKU
(§ 4 odst. 2 písm. e) zákona)

Pozemek v katastrálním území Strašice 756229, parc. č. st.650 o výměře 207 m² na kterém je postavena budova č.pop. 526 ve které se vymezují jednotky podle zákona v platném znění, které jsou ve vlastnictví obce Strašice, se rozděluje takto :

Jednotce č. 526/1 přináleží spoluvlastnický podíl k pozemku parcelní číslo st.650 v rozsahu podílu 7354/45624.

Jednotce č. 526/2 přináleží spoluvlastnický podíl k pozemku parcelní číslo st.650 v rozsahu podílu 7956/45624.

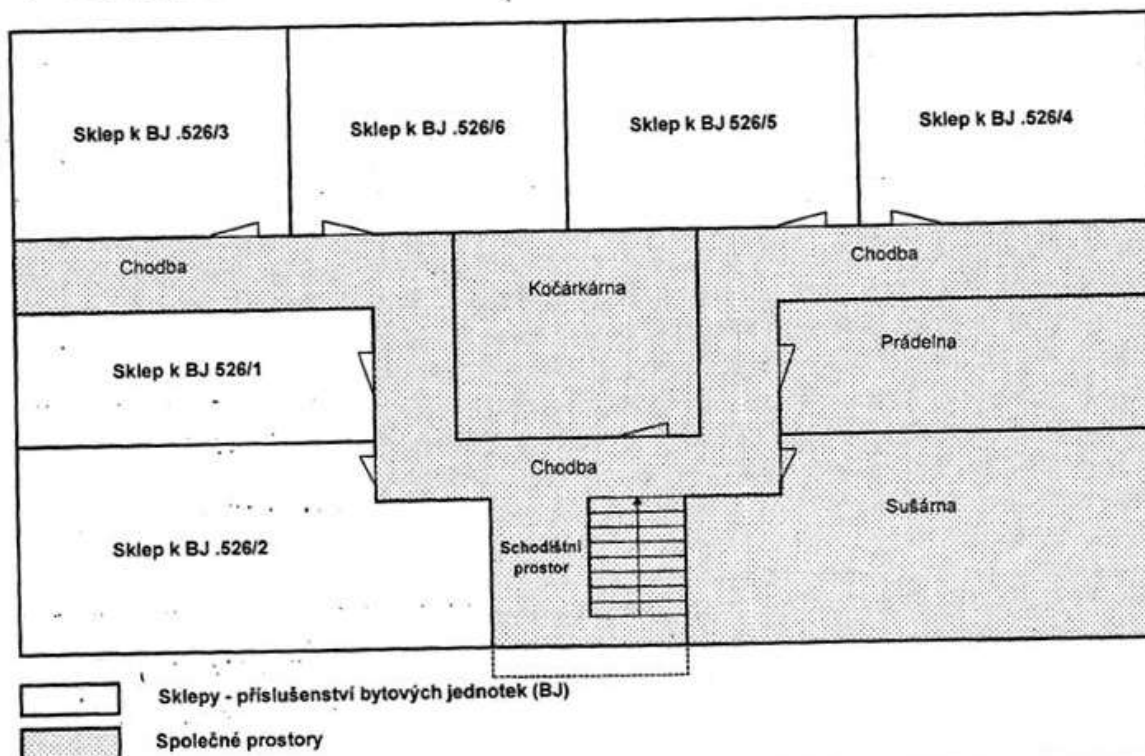
Jednotce č. 526/3 přináleží spoluvlastnický podíl k pozemku parcelní číslo st.650 v rozsahu podílu 7532/45624.

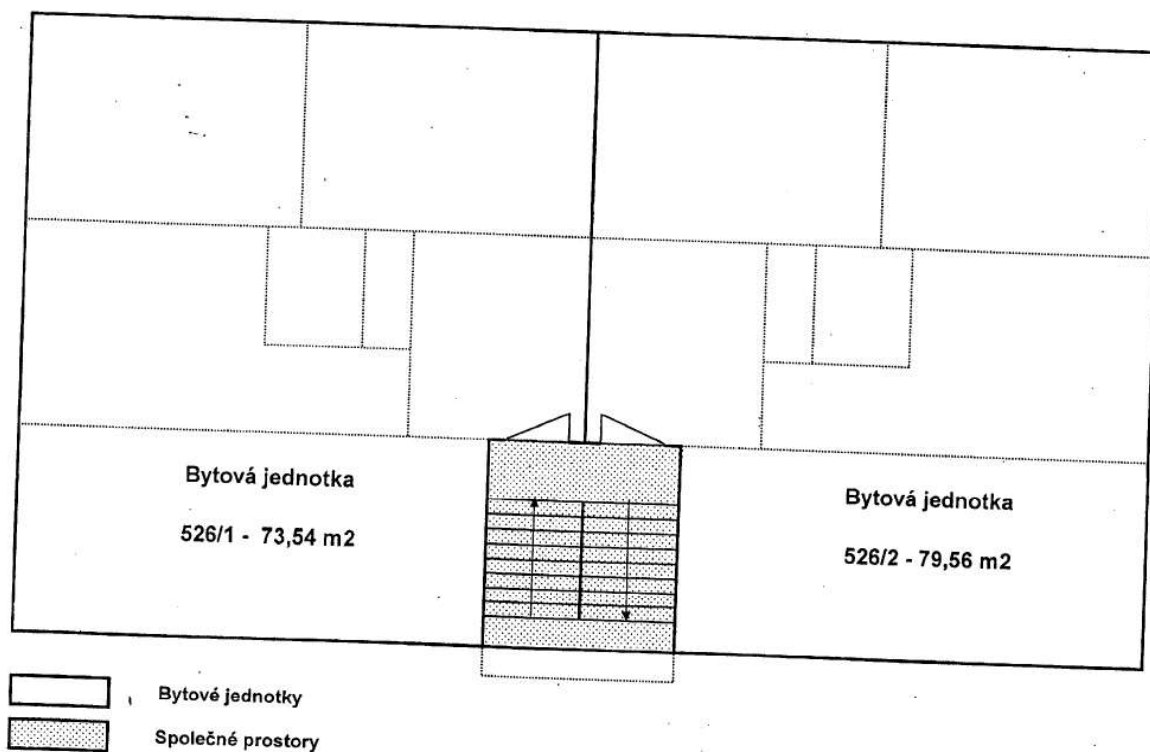
Jednotce č. 526/4 přináleží spoluvlastnický podíl k pozemku parcelní číslo st.650 v rozsahu podílu 7596/45624.

Jednotce č. 526/5 přináleží spoluvlastnický podíl k pozemku parcelní číslo st.650 v rozsahu podílu 7630/45624.

Jednotce č. 526/6 přináleží spoluvlastnický podíl k pozemku parcelní číslo st.650 v rozsahu podílu 7556/45624.

Schema I.podzemní podlaží





OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.526/2, 3+1, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice.. - zjištěná cena
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 650, k.ú. Strašice

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.526/2, 3+1, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. - porovnávací metoda

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Strašice 526
338 45 Strašice
LV: 1228
Kraj: Plzeňský
Okres: Rokycany
Obec: Strašice
Katastrální území: Strašice
Počet obyvatel: 2 558
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **931,00 Kč/m²**

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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 315,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č.526/2, 3+1, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice - zjištěná cena

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2010
Základní cena ZC (příloha č. 27): 21 082,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Bytová jednotka č.526/2:	79,56 * 1,00 = 79,56 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	79,56 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - Prodej spoluvlastnického podílu 1/20.	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,989}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 21 082,- Kč/m² * 0,989 = 20 850,10 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,56 m² * 20 850,10 Kč/m² * 0,720 * 1,060 = 1 266 022,08 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 266 022,08 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 650, k.ú. Strašice

Ocenění

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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

5

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	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 - Bez dalších vlivů.	I	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,720 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{0,763}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	315,-	0,763		240,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	650	219	240,35	52 636,65
Stavební pozemek celkem			219		52 636,65

Pozemek p.č. 650, k.ú. Strašice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **52 636,65 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 7 956 / 45 624

Pozemek p.č. 650, k.ú. Strašice - zjištěná cena celkem = **9 178,88 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek p.č. 650, k.ú. Strašice = 9 178,88 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **9 178,88 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 266 022,08 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem bytové jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 9 178,88 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 956 / 45 624

Hodnota spoluvlastnického podílu:

9 178,88 Kč * 7 956 / 45 624 = 1 600,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 1 600,63 Kč

Bytová jednotka č.526/2, 3+1, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice.. - zjištěná cena - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 267 622,71 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 20

Bytová jednotka č.526/2, 3+1, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice.. - zjištěná cena - zjištěná cena = **63 381,14 Kč**


Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.526/2, 3+1, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	79,56 m ²
Plocha pozemku:	219,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 3+1 77 m2			
Lokalita:	Skořice, okres Rokycany			
Popis:	Na prodej byt 3+1 umístěný v 1. patře bytového domu v obci Skořice, ve vzdálenosti 11 km od Rokycan. K bytu náleží garáž a úložný prostor nad garáží, dále podíl id. 1/2 na zahradě o rozloze 634 m ² . Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva spolu s elektrickými přímotopy, voda je z vlastní studny, kanalizace svedena do septiku. Základní občanskou vybavenost najdeme ve Skořicích a v Mirošově. Ideální pro toho, kdo hledá větší byt se zahradou v klidném vesnickém prostředí.			
Užitná plocha:	77,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj nabídky			0,80	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
				Váha: 5
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 200 000	77,00	15 584	0,80	12 467

Název: Prodej bytu 2+kk 49 m2

Lokalita: Strašice, okres Rokycany

Popis: Jedná se o byt 2+kk o celkové podlahové ploše 49,95 m2 ve třetím nadzemním podlaží zatepleného panelového bytového domu z roku 1990, situovaného ve Strašicích, okr. Rokycany. Byt sestává z předsíně (6,83 m2), obývacího pokoje s kuchyňským koutem (23,80 m2), ložnice (12,07 m2), koupelny (2,38 m2), WC (1,08) a komory mimo byt v patře (3,80 m2). K bytu náleží sklep o výměře 5,40 m2. Půdorysné schéma bytu je přílohou tohoto informačního memoranda. Bytové jádro je umakartové, osazena plastová okna. Byt je udržovaný, v původním stavu. Vytápění ústřední z domovní kotelny, ohřev vody centrální. Bytový dům je bez výtahu, není napojen na plyn.

Užitná plocha: 49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 5

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
950 000	49,00	19 388	0,80	15 510

Název: Prodej bytu 3+1 70 m2

Lokalita: Strašice, okres Rokycany

Popis: Předmětem nabídky je rekonstruovaný byt s dispozicí 3+1 s lodžii o velikosti 70m2 v obci Strašice. Bytová jednotka která je umístěna ve druhém NP revitalizovaného bytového domu se skládá z kuchyně, která je vybavena novou kuchyňskou linkou včetně sporáku, obývacího pokoje s lodžii a dvou samostatných pokojů. Samostatné WC a koupelna jsou rovněž po rekonstrukci a jsou umístěny ve zděném bytovém jádru. Všechna okna jsou plastová. Vytápění zajišťují infračervené stropní panely. Součástí bytové jednotky je sklep umístěný v suterénu bytového domu. V obci je veškerá občanská vybavenost. Škola, školka, obchody, lékář, lékárna. Doporučujeme.

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky 0,80

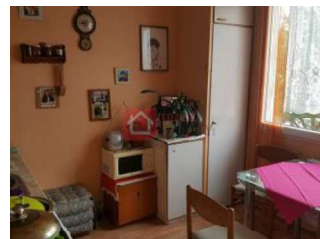


Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 5

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 349 000	70,00	19 271	0,80	15 417

Název:	Prodej bytu 3+1 71 m²			
Lokalita:	Zámecká, Spálené Poříčí			
Popis:	Prodej bytu 3+1 ve Spáleném Poříčí vhodný jako investiční příležitost. Byt v osobním vlastnictví je v původním a zachovalém stavu o dispozici 3+1 s lodžii o celkové ploše 71m ² . V bytě jsou vyměněná okna za plastová. Byt se nachází ve 3NP panelového domu bez výtahu na ulici Zámecká a je orientovaný k JZ straně. Vytápění bytů je z vlastní kotelny umístěné v domě. Byt je dlouhodobě pronajatý s nájemní smlouvou na 3 měsíce. Bezplatné parkování pro os. automobil v bezprostředním okolí domu. S financováním nákupu bytu rádi pomůžeme.			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj nabídky			0,80	
				Zdroj: www.sreality.cz
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 150 000	71,00	16 197	0,80	12 958



Název:	Prodej bytu 1+kk 31 m²			
Lokalita:	Dělostřelců, Rokycany - Nové Město			
Popis:	V rámci výstavby bytového domu v Rokycanech v ulici Dělostřelců vzniká 42 nových bytů, které jsou k dispozici. Prodej bytů je zahájen. Byty jsou o dispozicích 1+kk, 2+kk, 3+kk a jeden byt 3+1. Ke všem bytům náleží kryté garážové stání, které je v 1.nadzemním podlaží domu. Některé byty mají lodžii, některé mají terasu. Úplně nahoře v domě v 5. nadzemním podlaží jsou 2 velké byty s opravdu velkými terasami. Stavba byla zahájena v lednu 2020, dokončení a předání bytů je plánováno na léto 2021. Pro další informace nebo v případě zájmu o koupi se prosím podívejte na samostatné stránky projektu, nebo rovnou kontaktujte naši kancelář.			
Užitná plocha:	31,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj nabídky			0,80	
				Zdroj: www.sreality.cz
				Váha: 1
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 545 000	31,00	49 839	0,80	39 871



Název: Prodej bytu 2+kk 42 m2

Lokalita: Okružní, Komárov

Popis: Jedná se o prodej bytu v osobním vlastnictví s dispozičním řešením 2+kk o celkové ploše 40m2. Nemovitost se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bez výtahu. Součástí je komora na patře vedle bytové jednotky o velikosti 1,6m2. V suterénu je k dispozici sklep o ploše 1,5m2. Dům prošel rekonstrukcí, vyměněna plastová okna, stoupačky, zateplení, fasáda atd. V bytě jsou plastová okna, PVC na podlaze v obývacím pokoji a kuchyňském koutě. Po dohodě je možné ponechat nábytek. Lodžie umístěná po celé délce bytu má 7m2, vstup možný z obývacího pokoje. Součástí prodeje je uzamykatelná garáž, která je v osobním vlastnictví, jejíž plocha je 16,8m2. Parkování je možné též před samotnou garáží. Dostupnost do Prahy po dálnici D5 cca. 30 min. Financování jsme schopni zařídit. Pro více informací prosím volejte.

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 390 000	42,00	56 905	0,80	45 524

Minimální jednotková porovnávací cena	12 467 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	23 625 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	17 518 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 524 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota	1 400 000 Kč
Jednotková cena	17 597 Kč/m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 400 000
Spoluvlastnický podíl	
	* 1,00 / 20,00 = 70 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	70 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.526/2, 3+1,Strašice č.p.526, 338 45 Strašice.. - 63 381,- Kč
zjištěná cena

1.1. Oceňovaný byt

63 301,10 Kč

1.2.Pozemek p.č. 650, k.ú. Strašice

80,03 Kč

63 381,- Kč

Výsledná cena - celkem: 63 381,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 63 380,- Kč

slovy: Šedesátřítisícetřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

Spoluvlastnický podíl 1/20

63 380 Kč

slovy: Šedesátřítisícetřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.526/2, 3+1,Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. - 70 000,- Kč
porovnávací metoda

Porovnávací hodnota

70 000 Kč

Silné stránky

Poloha blízko centra obce

Parkování

Stavebně technický stav

Velikost bytové jednotky

Slabé stránky

Narizení exekuce - Danková Miroslava

Zahájení exekuce - Danková Miroslava

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Svobodová Jaroslava

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů navrhuji obvyklou cenu

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Bytová jednotka č.526/2, 3+1 spolu s podílem na společných částech bytového domu jenž je součástí pozemku p.č.st.650, k.ú. Strašice v rozsahu 7956 / 45624, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. Spoluvlastnický podíl 1/20. Za účelem provedení exekuce pod č.j.199 EX 04173/11-372

Stanovení ceny v čase a místě obvyklé souboru nemovitých věcí :

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty vycházel znalec z údajů uvedených v nabídkách realitních kanceláří, které nabízí prodeje obdobných nemovitých věcí v této oblasti. V těchto nabídkách bylo nalezeno 6 porovnávacích nemovitých věcí, bytových jednotek, které nejvíce odpovídaly oceňovanému souboru nemovitých věcí co do lokality, velikosti, a celkovému stavu, tyto porovnávací nemovitě věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou :

Bytová jednotka č.526/2, 3+1 spolu s podílem na společných částech bytového domu jenž je součástí pozemku p.č.st.650, k.ú. Strašice v rozsahu 7956 / 45624, Strašice č.p.526, 338 45 Strašice. Spoluvlastnický podíl 1/20. Za účelem provedení exekuce pod č.j.199 EX 04173/11-372 na úrovni porovnávací metody což činí **70 000,- Kč** .

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

V ceně

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.) , které se výkon týká

V objektivní zaokrouhlené výši **70 000,- Kč**. Spoluvlastnický podíl 1/20.

IV. Známá věcná břemena:

Bez vlivu na cenu

Obvyklá cena
Spoluvlastnický podíl 1/20
70 000 Kč

slovy: Sedmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty spoluvlastnického podílu 1/20 souboru nemovitých věcí.

V Hodslavicích 06.03.2020

Ing. Ivo Štefek
Hodslavice 238
742 71 Hodslavice

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 31.7.2013 č.j. Spr 3790/2012 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalec je si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 889/42/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2020015.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	2
Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 650 v k.ú. č. 756229



Pozemek p.č. 650 v k.ú. č. 756229

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 650 v k.ú. č. 756229

Fotodokumentace

