

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 79484/2024

(označení 8214-303/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc. č. St. 286, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 239, pozemku parc. č. St. 287/1, na pozemku stojí rozestavěná stavba, St. 892 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 893 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 894 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 896 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 1232, na pozemku stojí rozestavěná stavba, St. 1233, na pozemku stojí rozestavěná stavba, parc.č. 782/2, 782/5, 782/8, 782/9, 782/10, 784, 816/12, 832/3, 832/4, 836/1, 836/2, 837, 1947/2, 1947/3, na pozemku stojí rozestavěná stavba, parc.č. 2077, 2078, 2079, 2119, dále rozestavěné stavby na parc. č. St. 287/1, St. 1232, St. 1233 a 1947/3 a pozemků ve zjednodušené evidenci parc. č. 838/1 a 838/2 včetně všech součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Velvary, obci Velvary, okrese Kladno, zapsáno na LV 1059, pro účely veřejnoprávní dražby



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 DD 1/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.10.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 31 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají zadavateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 3 z celkového počtu 3.

V Ostravě 11.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro veřejnoprávní dražbu

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem veřejnoprávní dražby

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

- znalci byly předloženy zadavatelem nájemní smlouvy zatěžující nemovité věci. Jedná se o čtyři nájemní smlouvy.

První smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Iqbal Muhammad. Předmětem nájmu je užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.8.2016 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 20.7.2016.

Druhá smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Muhammad Yousuf Mushtaq. Předmětem nájmu je užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.5.2017 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 13.4.2017.

Třetí smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Amjad Shahzad. Předmětem nájmu je užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.10.2016 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 26.9.2016.

Čtvrtá smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Majid Ijaz. Předmětem nájmu je užívání všech nemovitostí na LV 1059 v k.ú. Velvary nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.4.2017 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 13.3.2017.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 1059 pro k.ú. Velvary ze dne 6.9.2024.

Kopie katastrálních map.

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz).

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz).

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 DD 1/24-27 o ustanovení znalce ze dne 3.10.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 17.10.2024 za účasti dlužníka a vykonavatele exekutorského úřadu.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku, které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Znalec nenalezl dostatek realizovaných převodů obdobných nemovitých věcí v okolí za poslední rok, ke kterým by byly k dispozici přezkoumatelné údaje.

Znalec použil proto pro účely srovnání dále i nabídky obdobných nemovitých věcí z realitní inzerce. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou správné, znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat.

Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1059 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Muhammad Wahaj, Na Kvintusce 1560/6, Dejvice, 16000 Praha 6	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

a) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, povinnost k 782/6
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, povinnost k 782/7
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5 a 782/8, povinnost k 782/9
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, 782/8, 782/9, povinnost k 782/10
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/10, 782/5, 782/8, 782/9, povinnost k 782/11
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/10, 782/5, 782/8, 782/9, povinnost k 782/12
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/10, 782/5, 782/8, 782/9, povinnost k 782/13
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, povinnost k 782/8

b) Věcná práva zatěžující nemovitosti v části C

- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, 782/6, 782/7, 782/8 povinnost k 782/9
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, 782/6, 782/7, 782/8, 782/9 povinnost k 782/10
- Věcné břemeno cesty
Oprávnění pro parc. č. 782/5, 782/6, 782/7 povinnost k 782/8

c) způsob ochrany

Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Znalec nenalezl v seznamu kulturních památek na www.pamatkovykatalog.cz zápis potvrzující kulturní památku.

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 239, vč. pozemků
Adresa: Velvary č.p. 239, 273 24 Velvary
Okres: Kladno
Obec: Velvary
Katastrální území: Velvary

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Kladno, v obci Velvary, na západním okraji zastavěného území, ve vzdálenosti cca 1 km od centra obce. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro individuální bydlení a individuální rekreaci. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc. č. 789/2 (ve vlastnictví obce Velvary). V obci Velvary je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Kralupy nad Vltavou, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc. č. St. 286, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 239 a pozemkem parc. č. St. 287/1, parc. č. St. 892 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 893 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 894 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 896 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 1232, St. 1233, 782/2, 782/5, 782/8, 782/9, 782/10, 784, 816/12, 832/3, 832/4, 836/1, 836/2, 837, 1947/2, 1947/3, 2077, 2078, 2079, 2119, rozestavěnou stavbou na parc. č. St. 287/1, St. 1232, St. 1233, 1947/3 a pozemky ve zjednodušené evidenci parc. č. 838/1 a 838/2 včetně všech součástí a příslušenství (LV č. 1059).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení či komerčnímu využití
- velká výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na rekonstrukce a modernizace domu č.p. 239 a rovněž tak nutnost dalších velkých investic na dokončení ostatních staveb

Popis nemovitých věcí na LV č. 1059

a) Pozemky

Parcela	Druh	Výměra m ²
St.286	zastavěná plocha a nádvoří	1 847
St.287/1	zastavěná plocha a nádvoří	350
St.892	zastavěná plocha a nádvoří	16
St.893	zastavěná plocha a nádvoří	15
St.894	zastavěná plocha a nádvoří	10
St.896	zastavěná plocha a nádvoří	25
St.1232	zastavěná plocha a nádvoří	1
St.1233	zastavěná plocha a nádvoří	56
782/2	zahrada	370
782/5	ovocný sad	892

782/8	ovocný sad	563
782/9	ovocný sad	1 019
782/10	ovocný sad	657
784	ostatní plocha	177
816/12	orná půda	614
832/3	lesní pozemek	140
832/4	lesní pozemek	144
836/1	lesní pozemek	306
836/2	lesní pozemek	349
837	lesní pozemek	3 878
1947/2	vodní plocha	196
1947/3	vodní plocha	2
2077	ostatní plocha	2
2078	ostatní plocha	80
2079	ostatní plocha	28
2119	ostatní plocha	10
838/1	zjednodušená evidence	1 343
838/2	zjednodušená evidence	23 219

Pozemky parc. č. St. 286, St. 287/1, St. 892, St. 893, St. 894, St. 896, St. 1232, St. 1233, 782/2, 782/5, 782/8, 782/9, 782/10, 784, 1947/2, 1947/3, 2077, 2078, 2079, 2119 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, dalšími stavbami, součástmi a příslušenstvím Pozemky jsou rovinaté nachází se na nich rodinný dům, hospodářské budovy, rozestavěná stavba, vedlejší stavby, rekreační chatky, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 239 činí 6 316 m².

Pozemky 816/12, 832/3, 832/4, 836/1, 836/2 a 837 se nacházejí mimo funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 239. Výměra těchto pozemků je 29 993 m². Jedná se převážně o lesní pozemky, pouze pozemek p.č. 838/2 je louka, která byla užívána jako kriketové hřiště. Součástí pozemků tvoří trvalé porosty.

Celková výměra všech pozemků na LV 1059 činí 36 309 m².

b) Stavby

- Rodinný dům č.p. 239, součást pozemku parc. č. St. 286

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s navazující hospodářskou částí.

Stavba rodinného domu je podsklepená, s 1.NP a obytným podkrovím pod valbovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je valbová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelnách a WC. Schody jsou betonové. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená, dveře náplňové, hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech jsou prkenné, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění objektu je elektrickými přímotopy. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody jsou elektrické bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňské linky a sporák na PB. Vybavení sanity tvoří sprchové kouty, umyvadla a WC. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy. Voda je do objektu přivedena z kopané studny.

Objekt je napojen na IS: elektro

Dispoziční řešení:

1.PP – skladové prostory, kotelna

1.NP – zádveří, kuchyně, 5 pokojů, schodiště, 2x koupelna s WC, 1x samostatné WC

2.NP – hala s kuchyňským koutem, samostatné WC, 4 pokoje každý s koupelnou s WC, terasa

Jedná se o původní mlýn, tzv. Podhorní Mlýn. Stavba je datována od roku 1579.

Zastavěná plocha domu činí cca 282 m². Obytná plocha činí cca 420 m².

- Hospodářská budova (stodola), stojící na pozemku p.č. st. 286

Naproti rodinného domu stojí samostatně stojící zděná budova s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Podlaha je betonová. Střešní krytina z tašek. Konstrukce střechy je nová včetně krovu a střešní krytiny. Rovněž tak betonové schodiště do patra.

Dispoziční řešení:

1.NP – společenská místnost s kamny na TP, kuchyně, koupelna s WC a navazující skladové prostory, schodiště

2.NP – půdní prostor – stavebně nedokončeno

Zastavěná plocha stavby činí cca 400 m².

- Hospodářská budova 2 (původní mlýnice), stojící na pozemku p.č. st. 286

Budova navazující na stavbu rodinného domu č.p. 239. Objekt se 4.NP pod sedlovou střechou. Střešní krytina je z tašek. Stropy dřevěné trámové, schody dřevěné, podlahy prkenné. Stavba se nachází v původním, zhoršeném stavu.

Zastavěná plocha stavby činí cca 154 m².

- Rozestavěná stavba, stojící na pozemcích p.č. st. 287/1, st. 1232, st. 1233 a p.č. 1947/3

Jedná se o rozestavěnou stavbu, přistavěnou k bývalé mlýnici. Stavba je nepodsklepená. Má 3. NP, je zděné konstrukce, se sedlovou střechou. Střešní krytina je z tašek. V 1. NP se nachází skladové prostory, kotelna, prádelna. V 2. a 3. NP jsou nedokončené prostory (pouze zdivo). Dle sdělení majitele se mělo jednat o pokoje s vlastním sociálním zařízením. Stavba byla započata před cca 25 lety, k datu ocenění je stavba ve stadiu rozestavěnosti, jedná se de facto o hrubou stavbu.

Zastavěná plocha stavby činí cca 345 m².

- Rekreační chatka, součást pozemku p. č. st. 892

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatku. Chatka má zděné přízemí, a nad ní je dřevěná konstrukce podkroví pod sedlovou střechou. Objekt je ve špatném stavu, neužíván.

Zastavěná plocha stavby činí cca 16 m².

- Rekreační chatka, stojící na pozemku p. č. 782/9

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatku. Chatka je dřevěné montované konstrukce, s navazujícím dřevěným přístřeškem (krytá terasa). Objekt je ve špatném stavu, neužíván.

Zastavěná plocha stavby činí cca 16 m² (bez navazujícího přístřešku)

- Rekreační chatka, stojící na pozemku p. č. 893

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatku. Chatka je dřevěné montované konstrukce. Objekt je ve špatném stavu, neužíván.

Zastavěná plocha stavby činí cca 15 m²

- stavba bez čp/če, stojící na pozemku p. č. 894

Jedná se o torzo původního objektu, zřejmě chatky. Objekt ve špatném stavu, neumožňující užívání k bydlení.

Zastavěná plocha stavby činí cca 10 m²

- rekreační chatka, stojící na pozemku p. č. 896

Jedná se o rekreační chatku (polovinu dvojchatky). Chatka je dřevěné montované konstrukce. Objekt je ve špatném stavu, neužíván.

Zastavěná plocha stavby činí cca 25 m²

Všechny chatky jsou ve stavu neumožňujícím užívání k rekreaci nebo dočasnému bydlení.

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy

přípojka elektro, zpevněné plochy, oplocení včetně vrat vráttek,

- studna - kopaná

- vedlejší stavby

- přístřešek pro domácí zvířata, dřevěné konstrukce s plochou střechou, stojící na parc.č. 782/5

- kůlna dřevěné konstrukce na pozemku p.č. 782/9

- trvalé porosty

na pozemcích se nachází trvalé porosty (ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří, pěstebně nedotčené), některé vzniklé spontánně, náletem či opadem semen.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

II. Ocenění věcných břemen

III. Vyjádření znalce k nájemním právům

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

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

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Pro účely ocenění znalec rozdělil nemovité věci do dvou částí:

- a) ocenění pozemků ve funkčním celku s rodinným domem, součástmi a příslušenstvím
- b) ocenění pozemků (lesních a zemědělských) mimo funkční celek

I.a) Ocenění pozemků ve funkčním celku s rodinným domem

Pozemky parc. č. St. 286, St. 287/1, St. 892, St. 893, St. 894, St. 896, St. 1232, St. 1233, 782/2, 782/5, 782/8, 782/9, 782/10, 784, 1947/2, 1947/3, 2077, 2078, 2079, 2119 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, dalšími stavbami, součástmi a příslušenstvím Pozemky jsou rovinnaté nachází se na nich rodinný dům, hospodářské budovy, rozestavěná stavba, vedlejší stavby, rekreační chatky, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 239 činí 6 316 m².

V současné době se v širším okolí omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi.

Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí za poslední rok minimálně tři převody obdobných nemovitostí – původní mlýny, statky či hospodářské dvory.

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil tržní hodnotu.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro určení tržní hodnoty znalec použil porovnávací způsob ocenění, kdy porovnání provedl na základě nabídek z realitní inzerce.

V širším okolí se nabízí k prodeji obdobné nemovité věci (původní mlýny, statky či hospodářské dvory) v rozmezí cca **22 000 tis. až 42 000 tis. Kč**, dle velikosti užitných ploch, pozemků, technickému stavu staveb, v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství.

Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen často vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Některé nemovité věci jsou v nabídce i déle než půl roku a dosud nebyly zobchodovány. Tyto skutečnosti znalec zohlednil koeficientem 0,90 v koeficientu korekce pro typ transakce u nabídkových cen.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srovnávaná č.1	Srovnávaná č.2	Srovnávaná č.3	Srovnávaná č.4
	Velvary č.p.239	Náves č.p.11, Úholičky	Okoř č.p.3, Okoř	Hlavní 5, Dolany nad Vltavou	Neprobylice č.p.52, Neprobylice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	6 316	1424	7301	1384	34342
užitná plocha v m2 (UP)	420	390	1100	637	660
Nabídková cena		25 000 000	29 000 000	21 990 000	42 000 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Koeficient redukce na pramen ceny		nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,90	0,90	0,90	0,90
Koeficient pro datum prodeje		X.24	X.24	X.24	X.24
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		22 500 000 Kč	26 100 000 Kč	19 791 000 Kč	37 800 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,80	0,80	0,80	0,75
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	horší
<i>korekce pro lokalitu/umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,05
K3		horší	srovnatelné	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,20	1,00	1,20	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,50	0,95	1,50	0,80
K5 - <i>korekce pro velikost UP</i>		1,00	1,30	1,15	1,15
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	70 445				
Indikovaná hodnota nemovité věci	29 586 699	32 400 000	25 786 800	32 773 896	27 386 100

Indexovaná hodnota nemovité věci = průměr (nabídková cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum nabídky * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)

Korekce pro datum nabídky – Jelikož se jedná o nabídky ze současné doby, znalec neuplatnil srážku či přírážku, index je roven 1.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Všechny srovnávané domy jsou v lepším stavu či vybavení, mají např. i vnitřní bazén.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Srovnávané nemovité věci č. 1, 2 a 3 jsou umístěny v obdobných lokalitách, index je roven 1. Pouze srovnávaná nemovitá věc č. 4 je umístěna v mírně horší lokalitě, index je větší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Nemovité věci č. 1 a 3 mají horší (menší) součásti a příslušenství (další stavby ve funkčním celku), index je větší než 1. Srovnávané nemovité věci č. 2 a 4 mají obdobný rozsah součástí a příslušenství.

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikost užitné plochy (obytné plochy) – objekty s větší plochou mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou klesá jednotková cena za m²)

Tržní hodnota (cena obvyklá) nemovité věci určena srovnáním (orientační): 29 586 699,- Kč

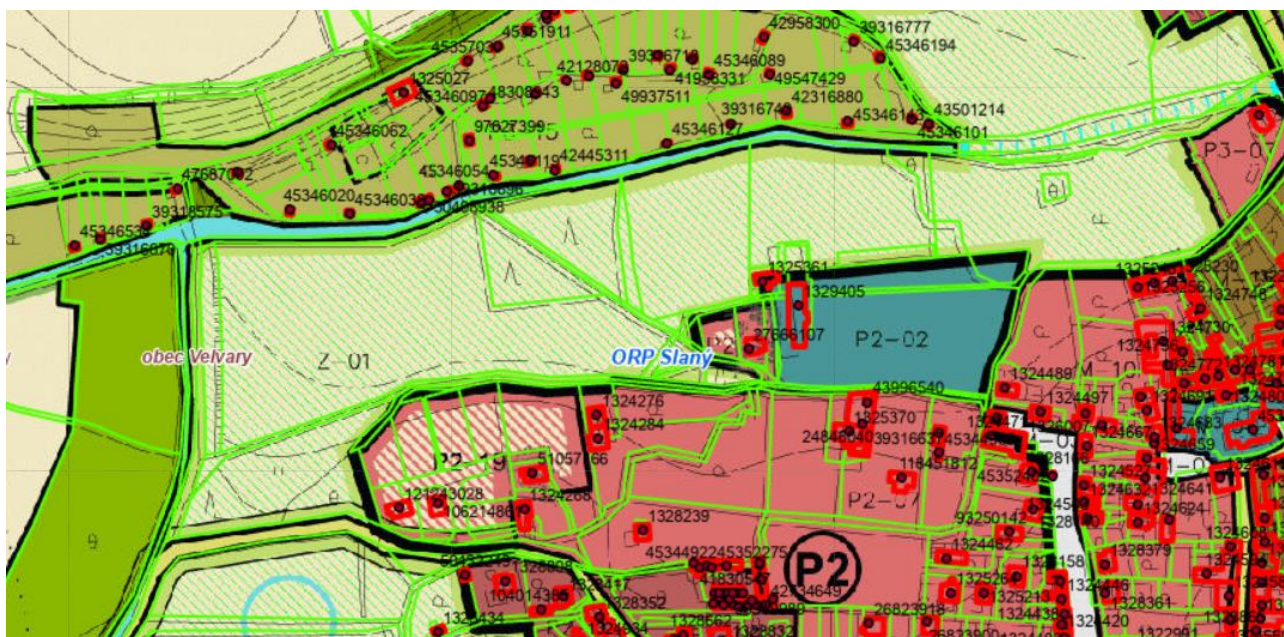
Tržní hodnota (cena obvyklá) nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 29 600 000,- Kč

I.b) Ocenění pozemků mimo funkční celek s rodinným domem

Pozemky 816/12, 832/3, 832/4, 836/1, 836/2 a 837 se nacházejí mimo funkční celek se stavbou rodinného domu č.p. 239. Výměra těchto pozemků je 29 993 m². Jedná se převážně o lesní pozemky, pouze pozemek p.č. 838/2 je louka, která byla užívána jako kriketové hřiště. Součástí pozemků tvoří trvalé porosty.

Pozemky jsou v územním plánu města zařazeny v plochách Z – 01. Jedná se o území luk a ostatní krajinné zeleně.

Výřez z územního plánu, grafické části:



V okolí se prodaly obdobné pozemky v rozmezí cca 50 až 130 Kč/m², v závislosti na umístění v lokalitě, součastem a příslušenství.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Zemědělské pozemky, k.ú. Nadbín, 59 542 m²

Realizovaná cena: 3 096 184,- Kč za nemovitost, cena za m²: 52,- Kč

Zemědělské pozemky na LV 193. Jedná se o zemědělské pozemky.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-1188/2024-231**

2) Zemědělský pozemek, k.ú. Ješín, 8258 m²

Realizovaná cena: 526 770,- Kč za nemovitost, cena za m²: 64,- Kč

Zemědělský pozemek parc. č. 652. Jedná se o zemědělský pozemek.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-844/2024-231**

3) Zemědělský pozemek, k.ú. Velvary, 3916 m²

Realizovaná cena: 500 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 128,- Kč

Zemědělský pozemek parc. č. 1333. Jedná se o zemědělský pozemek.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2023

Řízení č.: **V-2224/2023-231**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2: Srovnávací analýza

srovnávané nemovitě věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	K1	K2	K3	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Nadbín	3 096 184	1,00	59 542	52	1,20	1,20	1,00	74,88
pozemek 2	k.ú. Ješín	526 770	1,00	8 258	64	1,20	1,20	1,00	91,86
pozemek 3	k.ú. Velvary	500 000	1,00	3 916	128	1,00	1,20	1,00	153,22
průměrná indexovaná hodnota									106,65
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)									110,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
29 993	110,00	3 299 230

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času * K1 (koeficient lokality) * K2 (koeficient příslušenství) * K3 (objektivizační koeficient) / výměra

K1: koeficient lokality – srovnávaná nemovitá věc č. 3 je umístěna v obdobné lokalitě (v sousedství zastavěného území Velvar), index je roven 1. Ostatní nemovité věci jsou umístěny dále od zastavěného území, v lánu pole, index je větší než 1

K2: koeficient součástí: srovnávané pozemky mají horší součásti (nemají trvalé porosty, index je větší než 1.

K3: objektivizační koeficient: znalec neshledal žádné další vlivy, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 3 299 230,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 3 300 000,- Kč

I.c) Rekapitulace výsledných cen

a) Cena obvyklá funkčního celku (rodinný dům s pozemky): 29 600 000,- Kč

b) Cena obvyklá pozemků mimo funkční celek 3 300 000,- Kč

Ocenění nemovitostí na LV 1059 celkem 32 900 000,- Kč

II) Ocenění věcných břemen

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění dalších zákonů a prováděcích vyhlášek, kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Věcná břemena uvedená na LV č. 1059 v k.ú. Velvary, obci Velvary, okres Kladno

a) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B/LV

V části B je zapsáno 8 věcných břemen. Jelikož nelze zjistit cenu věcného břemene (ročního užitku) podle odstavců 1 až 3 §39a vyhlášky, oceňuje se věcné břemeno peněžní částkou podle §39a odst.4) ve výši 10 000,- Kč.

Výpočet: $8 \times 10\,000,-\text{Kč} = 80\,000,-\text{Kč}$

Cena věcných břemen (věcných práv) celkem 80 000,-Kč

b) Věcná práva zatěžující nemovitosti v části C/LV

V části C jsou zapsána 3 věcná břemena. Jelikož nelze zjistit cenu věcného břemene (ročního užitku) podle odstavců 1 až 3 §39a vyhlášky, oceňuje se věcné břemeno peněžní částkou podle §39a odst.4) ve výši 10 000,- Kč.

Výpočet: $3 \times 10\,000,-\text{Kč} = 30\,000,-\text{Kč}$

Cena věcných břemen celkem - 30 000,-Kč

III. Vyjádření znalce k nájemním právům

Znalci byly předloženy zadavatelem nájemní smlouvy zatěžující nemovité věci. Jedná se o čtyři nájemní smlouvy.

První smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Iqbal Muhammad. Předmětem nájmu je užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.8.2016 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 20.7.2016.

Druhá smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Muhammad Yousuf Mushtaq. Předmětem nájmu je užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.5.2017 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 13.4.2017.

Třetí smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Amjad Shahzad. Předmětem nájmu je užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.10.2016 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 26.9.2016.

Čtvrtá smlouva je uzavřena mezi pronajímatelem Ishtiaq Mohammad a nájemcem Majid Ijaz. Předmětem nájmu je užívání všech nemovitostí na LV 1059 v k.ú. Velvary nájemcem (a jeho rodinou, jako osoby blízké pronajímateli). Nájemné je stanoveno ve výši 1 000,- Kč měsíčně. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1.4.2017 v trvání 20 let. Smlouva ze dne 13.3.2017.

Znalec porovnal sjednané nájemné s nájemným obvyklým. Znalec konstatuje, že sjednané nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému. Obvyklé nájemné za užívání pozemku p.č. st. 286, jehož součástí je stavba č.p. 239 by činilo minimálně 20 000,- Kč měsíčně.

V případě čtvrté smlouvy, kdy předmětem nájmu je užívání všech nemovitostí na LV 1059, by obvyklé nájemné činilo cca 4% z hodnoty majetku, tj. při hodnotě 32 900 000,- Kč by bylo cca 1 316 000,- Kč ročně, tj. cca 110 000 Kč měsíčně.

Dle § 16c odst. 2 písm. d) zák. č. 151/1997 Sb., se pro účely zákona o oceňování majetku nájem nepovažuje za závalu.

E. ODŮVODNĚNÍ

Jelikož nemovité věci na LV 1059 netvoří spolu funkční celek, znalec nejprve rozdělil nemovité věci do dvou celků, které ocenil samostatně. Jedná se a) o soubor pozemků a staveb, které spolu tvoří funkční celek, pod společným oplocením a za b) o pozemky (zemědělské a lesní) mimo funkční celek.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **nemovité věci** (bývalé mlýny, hospodářské dvory či statky) se v širším okolí v poslední době neprodávaly. Proto znalec nemohl provést porovnání z realizovaných cen a použil pro ocenění nabídkové ceny z realitní inzerce. V širším okolí se nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí cca 22 000 tis. až 42 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané nabídky nemovitých věcí jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **nemovité věci** (zemědělské pozemky či pozemky krajinné zeleně) se v širším okolí prodaly v rozmezí cca 50 až 130 Kč/m². Jelikož srovnávané převody nemovitých věcí jsou odlišné zejména co do příslušenství, či umístění v lokalitě použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K3).

Věcná břemena byla oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb.

Dále se znalec vyjádřil k předloženým nájemním smlouvám, kdy konstatuje, že sjednané nájemné je výrazně nižší než nájemné obvyklé.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

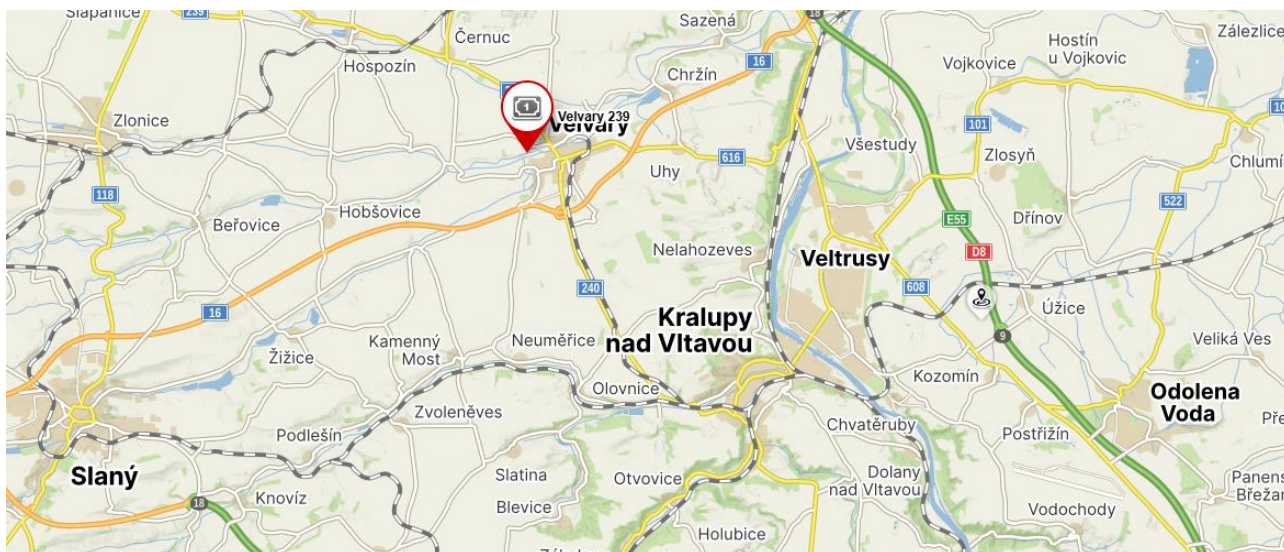
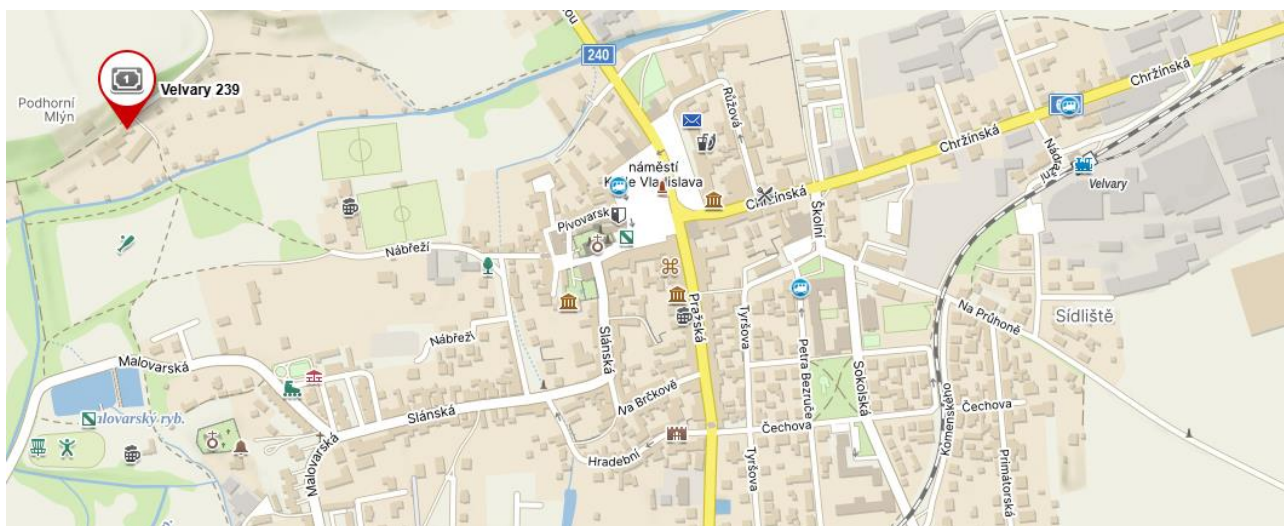








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Náves č.p.11, Úholičky

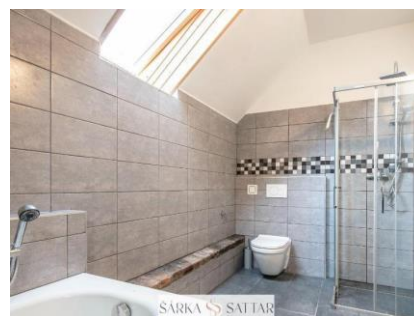
Inzerovaná cena: 25 000 000,- Kč

Užitná plocha: 390 m²

Plocha pozemku: 1424 m²

Exkluzivně vám nabízíme k prodeji 2 domy, ateliér a stodolu z původně 16. století v žádané obci Úholičky, okr. Praha -západ. Tato usedlost (416m2 zastavěné plochy) s úžasným genius loci se skládá ze 2 obytných domů, ateliéru (výtvarný), stodoly, sklepa a přílehlé zahrady. Hlavní rekonstrukce proběhla v 90. letech min. století a současní majitelé ji dále zvelebovali do současné podoby. Dům č. 1 je o velikosti 5+kk- obývací pokoj s krbovýmí kamny, kuchyň s obývacím prostorem s krbem a kamny na vaření, varnou deskou, myčkou, lednicí, mrazákem, troubou, 3 ložnice, pracovna, dvě koupelny, tři toalety, technická místnost, předstíh. Dům č. 2 je o dispozici 3+kk, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice (jedna s kachlovými kamny), koupelna, toaleta. Atelier cca je uzpůsoben výtvarnému umění. Stodola (výška 10 m) tato nebyla rekonstruována, pouze uvedena do stavu udržovaného, je zde možnost vytvořit další prostory. Sklep vinný plus technické zázemí domů 2 elektrické kotle, hlavní jističe, přívod z tepelného čerpadla. Dům č. 1 je napojen na tepelné čerpadlo, dům č. 2 vytápění elektrickým kotlem, atelier též elektrinou, celkem jsou zde 4 komíny, voda je ze studny s filtrem pitná, možnost připojení na obecní vodovod, kanalizace je obecní. Dům je jak z cihel tak kamenů, je zde několik kachlových kamen, krbu, krbových kamen i pizza trouba. Nemovitost není památkově chráněna.

Zdroj: www.inem.cz, inzerce 10/2024



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům: Okoř č.p. 3, Okoř

Inzerovaná cena: 29 000 000,- Kč

Užitná plocha: 1 100 m²

Plocha pozemku: 7 301 m²

bývalý mlýn v obci Okoř, tedy pouhých 15 kilometrů od Prahy s pozemky o rozloze 7.301 m². Původní mlýn byl vybudován již v roce 1514 rodem Martiniců, který vlastnil také hrad Okoř. V roce 1842 koupil mlýn Jan Štulc, podle kterého se mlýn dodnes jmenuje (Štůlcův mlýn) a v roce 1848 mlýn koupil Antonín Kohout, který jej přestavěl. V novodobé historii byl mlýn využíván pro bydlení, ubytování a jako loutkové divadlo. Mlýn je tvořen čtyřmi budovami, obklopujícími uzavřený dvůr o výměře 435 m², který Vám poskytne absolutní soukromí. Hlavní budova je třípodlažní a naleznete v ní celkem 1.100 m² obytné plochy a terasy o celkové výměře 250 m². Další dvě budovy jsou dvoupodlažní, hospodářské s celkovou užitnou plochou 500 m². Poslední čtvrtá budova je dvoupodlažní a byla využívána jako obytná. Vedle mlýna se nachází Zákolanský rybník, který je v současné době revitalizován. Kolem mlýna protéká Zákolanský potok, který v minulosti i roztáčel mlýnské kolo, které se bohužel do dnešních dob nezachovalo. Mlýn je připojen ke všem inženýrským sítím. Stavebně je mlýn v dobrém stavu, ale určité opravy budou v nejbližší době nutné. Mlýn je možné využít buď k rezidenčnímu bydlení nebo komerčně jako hotel, apartmánový dům nebo domov pro seniory. Samotný objekt není památkově chráněn, ale nachází se v centrální části chráněné oblasti, pojmenované Přírodní park Okolí Okoře a Budče o rozloze 52 km². Okolí Okoře je skutečně velmi malebné a nachází se v krásném údolí s několika restaurovanými mlýny a dalším usedlostmi. Je to ojedinělá oblast na severozápadním okraji Prahy, kterou si velmi rychle oblíbíte.

Zdroj: www.inem.cz, datum inzerce 10/2024



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Hlavní č.p. 5, Dolany nad Vltavou

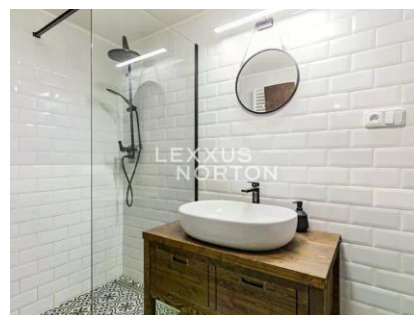
Inzerovaná cena: 21 990 000,- Kč

Užitná plocha: 637 m²

Plocha pozemku: 1384 m²

Nabízíme koupi statku konvertovaného do podoby moderního bydlení pro náročného zákazníka. Nemovitost nabízí díky svému uspořádání naprosté soukromí a mnohočetné způsoby využití. Jako bydlení pro velkou rodinu, komfortní vícegenerační bydlení a zároveň nevylučuje ani částečný komerční provoz. Jednotlivé objekty na sebe bezprostředně navazují a svým tvarem uzavírají rozlehlý vstupní dvůr. Hlavní objekt: Jedná se o stavbu velkorysého rodinného domu, který vznikl přeměnou hospodářské budovy pro účely bydlení, a to v energetickém standardu současné doby. Dům nám zprostředkuje velký otevřený prostor o rozměru 110 m², spojující funkce obývacího pokoje s kuchyní a jídelnou. Obývací pokoj je osvětlen ze dvora i ze zahrady čtyřmi velkoformátovými posuvnými okny (285 cm x 300 cm). Vystupujeme odtud na přední rozlehlý dvůr s bazénem (2,5 m x 10 m), nebo do soukromé zahrady s pergolou za domem. V 1.NP dále nalezneme hostinský pokoj s vlastní koupelnou, velkou šatnu, technickou místnost a také prostory s doplňující funkcí – fitness a pracovnu – obě místnosti opět s rozměrnými okny obrácenými k bazénu.

Zdroj: www.inem.cz, datum inzerce 10/2024



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Neprobylice č.p. 52, Neprobylice

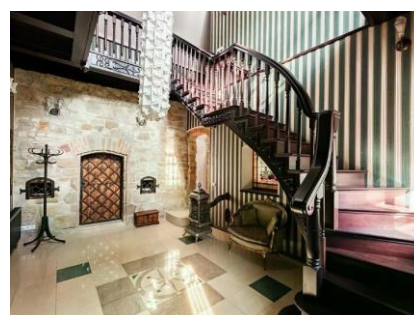
Inzerovaná cena: 42 000 000,- Kč

Užitná plocha: 660 m²

Plocha pozemku: 34 342 m²

Venkovská usedlost, původně středověký poplužní dvůr s velkými pozemky (3,5 ha), je vhodná nejen k vlastnímu bydlení, ale také jako relaxační a ubytovací zařízení. Nachází se na dokonale klidném a zároveň výborně přístupném místě nedaleko Prahy a ruzyňského letiště, v zemědělské krajině u královského města Slaný. Usedlost se skládá z hlavní obytné zrekonstruované budovy, dále původní konířny a stodoly po pečlivé rekonstrukci sloužící nyní jako reprezentativní část s hernou, bazénem a posilovnou, domu ze 14. století, poskytujícího další možnost rozšíření ubytovací plochy, a volně stojící dvojgaráže s doškovou střechou. Druhý statek je tvořen historickou budovou bývalé školy, která je dominantou celé návsi, dále původními stodolami a stájemi i rozsáhlým hospodářským dvorem a ovocným sadem, který obě usedlosti spojuje. Všechny budovy se soustředí okolo centrálního dvora s terasou a původní kamennou branou. Hlavní budovu tvoří obytná kuchyně, obývací pokoj s klenutým stropem a krbem, pracovna, koupelna, vstupní hala s dubovým schodištěm, komora a vinný sklep. V patře jsou k dispozici další 2 pokoje s koupelnami: hlavní ložnice a velký dětský pokoj. Sportovní komplex s bazénem má 2 samostatné koupelny, hostinský pokoj, pánský klub s biliárem, úklidovou místnost a technické zázemí. Na sportovně-relaxační komplex navazuje terasa a rozsáhlá udržovaná ohrazená rozlehlá zahrada (1,5 ha), využitelná např. pro golf, koně apod. Za zahradou pokračují další pozemky, v současnosti obdělávané jako pole. Hlavní budova byla citlivě zrekonstruována za použití tradičních materiálů, jako je masivní dub, mosaz a měď, a současně byly využity moderní technologie, například bezpečnostní systém s 11 kamerami, špičkový SmartHome systém Schneider Electric nebo satelitní parabola (2,5 m). Podlahy jsou dubové, okna s dvojskly a dřevěnými rámy, všechny dveře včetně designových skleněných byly navrženy na míru a ručně vyrobeny na Slovensku. Zajímavým prvkem jsou masivní zdi z neomítnutých opukových kamenů. Ve všech místnostech je ozvučení s nastavitelnými reproduktory, v bazénové hale navíc domácí kino s plátnem 4 x 4 m. Dům je napojen na obecní vodovod, na pozemku jsou i 3 studny. Odpadní vody řeší vlastní ekologická čistička odpadních vod, vytápění je elektrické a olejové.

Zdroj: www.inem.cz, datum inzerce 10/2024



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro veřejnoprávní dražbu

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

G.2. Odpověď

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí:

pozemku parc. č. St. 286, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 239, pozemku parc. č. St. 287/1, na pozemku stojí rozestavěná stavba, St. 892 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 893 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 894 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 896 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 1232, na pozemku stojí rozestavěná stavba, St. 1233, na pozemku stojí rozestavěná stavba, parc.č. 782/2, 782/5, 782/8, 782/9, 782/10, 784, 816/12, 832/3, 832/4, 836/1, 836/2, 837, 1947/2, 1947/3, na pozemku stojí rozestavěná stavba, parc.č. 2077, 2078, 2079, 2119, dále rozestavěné stavby na parc. č. St. 287/1, St. 1232, St. 1233 a 1947/3 a pozemků ve zjednodušené evidenci parc. č. 838/1 a 838/2 včetně všech součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Velvary, obci Velvary, okrese Kladno, zapsáno na LV 1059, určuji před zohledněním práv a závad ve výši

32 900 000,- Kč

Slovy: třicet-dva-miliony-devět-set-tisíc-korun-českých

2) Cena věcných práv sloužících ve prospěch nemovitostí v části B

80 000,-Kč

Slovy: osmdesát-tisíc-korun-českých

3) Cena závad zatěžujících nemovitosti v části C

- 30 000,-K

Slovy: třicet-tisíc-korun-českých

4) Nemovitá věc není evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc. č. St. 286, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 239, pozemku parc. č. St. 287/1, na pozemku stojí rozestavěná stavba, St. 892 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 893 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 894 na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., bez LV, St. 896 součástí je stavba bez č.p./č.e., St. 1232, na pozemku stojí rozestavěná stavba, St. 1233, na pozemku stojí rozestavěná stavba, parc.č. 782/2, 782/5, 782/8, 782/9, 782/10, 784, 816/12, 832/3, 832/4, 836/1, 836/2, 837, 1947/2, 1947/3, na pozemku stojí rozestavěná stavba, parc.č. 2077, 2078, 2079, 2119, dále rozestavěné stavby na parc. č. St. 287/1, St. 1232, St. 1233 a 1947/3 a pozemků ve zjednodušené evidenci parc. č. 838/1 a 838/2 včetně všech součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Velvary, obci Velvary, okrese Kladno, zapsáno na LV 1059, určuji po zohledněním práv a závad ve výši

32 950 000,- Kč

Slovy: třicet-dva-miliony-devět-set-padesát-tisíc-korun-českých

6) Znalec neshledal žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí

7) Znalec konstatuje, že sjednané nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému

8) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení ceny vycházím z realizovaných a z nabídkových cen a z údajů získaných při místním šetření a dále z údajů získaných z veřejných registrů.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 79484/2024 evidence posudků.

V Ostravě 11.11.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava