

# ***Znalecký posudek***

**číslo 1330/2021**

**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:**   **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš  
**IČ: 73733628**

**Číslo jednací:** 179 EX 967/21

**Předmět:**     kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Ptice, katastrální území **Ptice**, list  
vlastnictví č. 1124 - pozemky parc. č. **st. 550** (zast. plocha a nádvoří), součástí je  
rodinný dům **Ptice čp. 260**, parc. č. **453/15** (orná půda), parc. č. **st. 549** (zast. plocha  
a nádvoří), na pozemku stojí cizí stavba (LV č. 1136) a parc. č. **453/2** (orná půda)

**Číslo vyhotovení:** 1 / 1

**Datum:** 7.12.2021

**Počet stran:** 18 stran včetně obálky a příloh

**Seznam příloh:** uveden v kap. Přílohy na str. 12

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

**Odborná otázka zadavatele:** usnesením č.j. 179 EX 967/21-48 ze dne 26.10.2021, které mi bylo doručeno dne 1.11.2021, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených:

kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Ptice, katastrální území **Ptice**, list vlastnictví č. 1124 - pozemky parc. č. **st. 550** (zast. plocha a nádvoří), součástí je rodinný dům **Ptice čp. 260**, parc. č. **453/15** (orná půda), parc. č. **st. 549** (zast. plocha a nádvoří), na pozemku stojí cizí stavba (LV č. 1136) a parc. č. **453/2** (orná půda)

**Účel znaleckého posudku:** odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

**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), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

**Místní šetření (ohledání)** jsem provedl osobně dne 24.11.2021, povinný Antonín Kolka se nedostavil, ačkoliv jsem mu zaslal řádně a včas oznámení o termínu prohlídky. Doporučený dopis s pozvánkou k místnímu šetření byl povinnému doručen dne 10.11.2021. Prohlídka zevnitř mi tedy nebyla umožněna. Nemovitost byla shlédnuta pouze z venčí z veřejně přístupného prostranství. Další informace byly získány z dostupných zdrojů uvedených dále.

### **Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

- a) výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 1124 pro katastrální území Ptice ze dne 26.10.2021,
- b) listiny a dokumenty z archivu stavebního úřadu MěÚ Rudná: kolaudační rozhodnutí ze dne 11.8.2008 pro stavbu „Rodinný dům včetně přípojek inž. sítí“, průvodní a technická zpráva, stavební výkresy,
- c) mapa katastru nemovitostí,
- d) letecké snímky,
- e) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- f) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové stránky 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 z venčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

**b) Výčet sebraných či vytvořených dat:**

**Popis oceňovaných nemovitostí:**

Obec Ptice se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, asi 22 km západně od centra Prahy a 5 km severozápadně od Rudné. Žije zde přibližně 935 obyvatel. Ptice leží západně od Prahy v širším okolí křivoklátských lesů, cca 12 min autem od Zličína (D5, Pražský okruh), s dobrou dostupností autobusy PID (st. metra Zličín). V rozvíjející se obci funguje mateřská škola, základní škola pak v sousedních Úhonicích v docházkové vzdálenosti. Veškerá občanská vybavenost je v rychlém dosahu. Ptice a okolí jsou rájem pro cyklisty a milovníky koní.

**Situace:** Předmětné nemovitosti se nachází v jihozápadní okrajové části obce při místní komunikaci (mezi ul. Spojovací a Ke Křížku) v rovinatém terénu. Okolní zástavba je obytná převážně novostavbami rodinných domů.

Oceňované nemovitosti lze rozdělit do dvou celků: **celek 1)** parc. č. st. 550 s domem čp. 260 a parc. č. 453/15, **celek 2)** parc. č. st. 549 a parc. č. 453/2.

**Přístup a příjezd** je přímo z ulic Spojovací (k parc. č. st. 549 a 453/2) a ul. Ke Křížku (k parc. č. st. 550 a 453/15) na pozemcích ve vlastnictví Obce Ptice.

**Inženýrské sítě:** dle kolaudačního rozhodnutí je připojená elektřina a vodovod; splašková kanalizace je svedena do žumpy; v místě je dostupný i plynovod.

**Rodinný dům Ptice čp. 260** je zděná přízemní nepodsklepená stavba s účelově nevyužitelným prostorem pod nízkou sedlovou střechou s taškovou krytinou. Rok výstavby 2008. Vstup do domu je situovaný ze severní strany, za vstupními dveřmi je zádveří a dále záchod a komunikační prostory. Dům je členěn do denní a noční zóny. V denní zóně je jídelna, kuchyň se spíží a obývací pokoj s terasou. V noční klidové zóně jsou 3 pokoje a koupelna. Obvodový plášť je zděný tl. 40 - 44 cm z keramických bloků POROTHERM, okna a venkovní dveře jsou plastová resp. dřevěná s izolačním dvojsklem. Vytápění teplovodní ústřední s radiátory a podlahovými konvektory.

Dispozičně dům obsahuje jeden byt o velikosti 4+1 s příslušenstvím: zádveří (5,96 m<sup>2</sup>), 3 pokoje (13,38 + 13,57 + 11,69 m<sup>2</sup>), koupelna (6,19 m<sup>2</sup>), záchod (1,48 m<sup>2</sup>), chodba (4,07 m<sup>2</sup>), spíž (0,62 m<sup>2</sup>), kuchyň (6,73 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (19,31 m<sup>2</sup>), jídelna (19,13 m<sup>2</sup>), venkovní terasa (jižní krytá)

Stav a kvalita: v dobrém stavu odpovídajícím stáří 13 let, se standardním konstrukčním provedením a vybavením

Výměry: zastavěná plocha 143 m<sup>2</sup> (včetně kryté terasy),  
podlahová (užitná) plocha 113 m<sup>2</sup> (včetně kryté terasy)

**Příslušenství:**

- garáž – samostatná stavba umístěná v severovýchodním rohu pozemku parc. č. 453/15, zděná přízemní nepodsklepená stavba se sedlovou střechou a taškovou krytinou, široká sekční vrata s el. pojezdem, v dobrém stavu, zastavěná plocha 46 m<sup>2</sup>, stavba není zakreslená v katastrální mapě.
- venkovní terasy se schody navazující na dům,
- venkovní úpravy (připojky k inženýrským sítím, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky, zahradní úpravy)

**Pozemky: celek 1:** parc. č. st. 550 je plně zastavěn rodinným domem čp. 260, parc. č. 453/15 je užíván jako zahrada ve funkčním celku, je na něm umístěná garáž (nezakreslená v katastrální mapě); **celek 2:** parc. č. st. 549 je plně zastavěn rodinným domem čp. 261 (cizí stavba na LV č. 1136), parc. č. 453/2 je užíván jako zahrada ve funkčním celku.

### Charakteristika pro porovnání:

Obec: Obec Ptice (935 obyv)

ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Černošice

ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Hostivice

Dopravní dostupnost: autobus, silnice II. tř., 5 km dálnice D5 exit 5

Inž. sítě: elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod

Infrastruktura: mateřská škola, restaurace, hřiště

Druh budovy, počet podlaží (podzemních/nadzemních): rodinný dům, 1 (0/1)

Počet bytů/velikost: 1 / 4+1

Konstrukční řešení budovy: zděná stavba, sedlová střecha

Parametry stavby: zastavěná plocha 143 m<sup>2</sup> (včetně kryté terasy),  
podlahová (užitná) plocha 113 m<sup>2</sup> (včetně kryté terasy)

Stáří: kolaudace novostavby 2008

Stav a kvalita stavby: v dobrém stavu odpovídajícím stáří 13 let, se standardním konstrukčním provedením a vybavením

Příslušenství: garáž, venkovní terasy se schody, venkovní úpravy

<u>Pozemky:</u>	celek 1:	
	parc. č. st. 550 (zastavěná plocha a nádvoří)	148 m <sup>2</sup>
	parc. č. 453/15 (orná půda)	<u>834 m<sup>2</sup></u>
		982 m <sup>2</sup>
	celek 2:	
	parc. č. st. 549 (zastavěná plocha a nádvoří)	136 m <sup>2</sup>
	parc. č. 453/2 (orná půda)	<u>885 m<sup>2</sup></u>
		1021 m <sup>2</sup>

Právní stav: Podle výpisu z KN kromě zástavních práv a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevážnou na nemovitosti žádná věcná práva zatěžující nemovitost jako věcná břemena apod.

S nemovitostí není spojené jiné právo.

Nemovitost není pronajata - nájemní vztah nebyl doložen

<u>Vlastník</u> (dle výpisu z KN):	Kolka Antonín, Spojovací 260, 25218 Ptice	1/2
	Kolková Dana, Spojovací 260, 25218 Ptice	1/2

Pozitivní faktory:

+ novostavba z r. 2008 v dobrém stavu

Negativní faktory:

- nízká občanská vybavenost obce

#### **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 tísni. 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 přiznání 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 potřebným 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 vážnoucích závad)**

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3. 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 vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových stránkách zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

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

#### **celek 1) parc. č. st. 550 s domem čp. 260 a parc. č. 453/15:**

- 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 blízkém okolí do 2 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 <sub>POR</sub> cena porovnávaného objektu (Kč)	K <sub>Z</sub> (zdroj)	K <sub>VEL</sub> (velikost)	K <sub>POL</sub> (poloha)	K <sub>STAV</sub> (techn. stav a vybavenost)	K <sub>POZ</sub> (pozemky)	K <sub>OST</sub> (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Ptice, Hlavní)	8 900 000	0,90	1,77	1,00	0,70	0,99	1,00	6 530 193	viz příloha 10/2021
2 (Úhonice, Hlavní)	13 990 000	0,90	1,63	1,00	0,80	0,98	1,00	9 852 729	viz příloha 12/2021
3 (Červený Újezd, Spojovací)	11 000 000	0,90	1,30	1,00	1,00	0,89	1,00	8 556 612	viz příloha 08/2021
4 (Červený Újezd)	9 300 000	0,90	1,30	1,00	1,00	0,88	1,00	7 316 434	viz příloha 09/2021
<b>průměr</b>								<b>8 063 992</b>	

#### LEGENDA:

**základní jednotkou pro porovnání** je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K<sub>VEL</sub> (velikost)

K<sub>Z</sub> (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K<sub>Z</sub> = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 10 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<sub>VEL</sub> (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávaná užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K<sub>POL</sub> (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<sub>STAV</sub> (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K<sub>POZ</sub> (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K<sub>OST</sub> (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 stanovují obvyklou cenu - tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí:

po zaokrouhlení : **8 060 000,- Kč**

celek 2) parc. č. st. 549 a parc. č. 453/2:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 5 - 8,

Porovnávaný objekt č.	C <sub>POR</sub> cena porovnávaného objektu (Kč/m <sup>2</sup> )	K <sub>Z</sub> (zdroj)	K <sub>POL</sub> (poloha)	K <sub>STAV</sub> (stav a kvalita)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč/m <sup>2</sup> )	Poznámka
5 (Ptice)	1 508	1,00	1,00	1,00	1 508	5)
6 (Ptice)	4 744	1,00	1,00	1,00	4 744	6)
7 (Ptice)	5 721	1,00	1,00	1,00	5 721	7)
8 (Ptice)	1 512	1,00	1,00	1,00	1 512	8)
<b>průměr</b>					<b>3 371</b>	

Poznámky:

- 5) Ptice - prodej obdobných pozemků v obdobné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 06/2021, číslo vkladového řízení V-8999/2021-210, kupní cena 9 600 000,- Kč, výměra 6367 m<sup>2</sup>,
- 6) Ptice - prodej obdobných pozemků v obdobné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 09/2021, číslo vkladového řízení V-13551/2021-210, kupní cena 3 890 000,- Kč, výměra 820 m<sup>2</sup>,
- 7) Ptice - prodej obdobných pozemků v obdobné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 03/2021, číslo vkladového řízení V-4703/2021-210, kupní cena 4 600 000,- Kč, výměra 804 m<sup>2</sup>,
- 8) Ptice - prodej obdobných pozemků v obdobné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 07/2021, číslo vkladového řízení V-11403/2021-210, kupní cena 326 000,- Kč, výměra 216 m<sup>2</sup>,

LEGENDA:

$K_Z$  (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) – tyto ceny se zde však nevyskytují

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

$K_{POL}$  (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,

$K_{STAV}$  (stav a kvalita) - sleduje odlišnosti stav, možnosti přístupu, účel a možnosti užití

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

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

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňovaných pozemků o výměře 1021 m<sup>2</sup> takto:  $1021 * 3371 = 3\,441\,791,-$  Kč

po zaokrouhlení **3 440 000,- Kč**

## **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

Závady nebyly zjištěny.

## **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 (exekuce prodejem nemovitostí) 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, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, 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: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Ptice, katastrální území **Ptice**, list vlastnictví č. 1124 - pozemky parc. č. **st. 550** (zast. plocha a nádvoří), součástí je rodinný dům **Ptice čp. 260**, parc. č. **453/15** (orná půda), parc. č. **st. 549** (zast. plocha a nádvoří), na pozemku stojí cizí stavba (LV č. 1136) a parc. č. **453/2** (orná půda)

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

celek 1) poz. parc. č. st. 550 s rodinným domem Ptice čp. 260 a poz. parc. č. 453/15:

**8 060 000,- Kč**

slovy: osm milionů šedesát tisíc korun českých

celek 2) poz. parc. č. st. 549 a parc. č. 453/2:

**3 440 000,- Kč**

slovy: tři miliony čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých

### **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

- závady nebyly zjištěny -

### **III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených**

- závady nebyly zjištěny -

## **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Smluvní odměna nebyla 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. 1330/2021 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod

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

V Havlíčkově Brodě dne 7.12.2021

### PŘÍLOHY

fotodokumentace .....strana 13  
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 14  
porovnávání nemovitosti.....strana 15 - 18







# Prodej, Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Hlavní, Ptice, okres Praha-západ

## 1. Identifikace



**Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Hlavní, Ptice, okres Praha-západ**

**Celková cena:** 8 900 000 Kč

**Adresa:** Hlavní, Ptice, okres Praha-západ

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	8 900 000 Kč	<b>Poznámka k ceně</b>	8 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	957
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Umístění bytu na podlaží</b>	1	<b>Podlahová plocha</b>	200
<b>Plocha užitná</b>	200	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet podlaží</b>	1	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

## Slovní popis

Dovoluji si Vám zprostředkovat prodej rodinného domu 5+1 v obci Ptice, Praha západ. Dům z roku 1975 je v udržovaném stavu, celý podsklepený s možností využití zateplené půdy. Dispozice: Suterén: garáž, dílna, pokoj, koupelna, technická místnost plynový kombinovaný kotel, sauna 1.NP: vstupní chodba, kuchyně s lodží, obývací pokoj, ložnice, koupelna, toaleta 2.NP: 3 pokoje, toaleta, malý balkon, vstup na půdu. Velký zateplený půdní prostor. V obci se nachází základní občanská vybavenost- mateřská školka, restaurace, 2 x potraviny a sportoviště. Před domem je zastávka autobusu Ptice Zličín (cca 20 min). Veškerá občanská vybavenost se nachází v Rudné (6 km) nebo v Unhošti (5 km). Koupě možná formou hypotéky, se kterou rádi pomůžeme.





# Prodej, Rodinný dům, 237 m<sup>2</sup>, Hlavní, Úhonice, okres Praha-západ

## 1. Identifikace



**Rodinný dům, 237 m<sup>2</sup>, Hlavní, Úhonice, okres Praha-západ**

**Celková cena:** 13 990 000 Kč

**Adresa:** Hlavní, Úhonice, okres Praha-západ

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	13 990 000 Kč	<b>Poznámka k ceně</b>	14 500 000 Kč
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	909
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Umístění bytu na podlaží</b>	2	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	155
<b>Plocha užitná</b>	237	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Počet podlaží</b>	2		

## Slovní popis

Ve výhradním zastoupení vlastníka si Vám dovolujeme nabídnout prostorný rodinný dům o celkové užitné ploše 237 m<sup>2</sup> na krásném rovinatém pozemku o rozloze 909 m<sup>2</sup>, ve velmi žádané lokalitě v blízkosti Prahy, pouhých 10 km od stanice metra B Zličín. Rodinný dům se skládá ze dvou nadzemních podlaží. V 1.NP o celkové užitné ploše 115 m<sup>2</sup> se aktuálně nachází vstupní prostorná hala, ve které je funkční vložka pro krbová kamna, koupelna s WC, pracovna, technické místnosti a garáž. Je tady možnost při nenákladní rekonstrukci vytvořit bytovou jednotku o dispozici 3kk + garáž. Ve 2. NP o celkové užitné ploše 122 m<sup>2</sup> se nachází koupelna, samostatné WC, dvě ložnice, kuchyň s komorou a prostorný obývací pokoj s jídelnou. Z obývacího pokoje, dále pokračujeme dveřmi na terasu. Dům aktuálně nevyžaduje žádné investice a je po výměně plastových oken. Teplou vodu zabezpečuje spolehlivý bojler o kapacitě 300 L vody. Vytápění je plynovým kotlem anebo kotlem na tuhá paliva. Teplotu v místnostech reguluje termostat. Kutilové ocenění dílny s kůlnou, která se nachází na pozemku jako samostatná stavba o velikosti 28 m<sup>2</sup>. Výhodou je pod touto stavbou menší sklípek o velikosti cca 10 m<sup>2</sup>, který může sloužit k uskladnění ovoce a zeleniny, případně v letních měsících pro chlazení nápojů. Na pozemku se dále nachází betonový gril s posezením pro příjemný relax v letních měsících. Atmosféru doplňují okrasné kytky a dřeviny. Pokud máte rádi ovoce, budete nadšení z jabloní, švestek a jahod, které Vám v sezóně naplodí ovoce. Velikou výhodou je i pergola na pozemku, která může sloužit jako další parkovací stání, případně altánek k posezení a zásobování vodou z vlastní kopané studni. Kanalizace je svedena do jímky. V obci Úhonice nalezneme školku, školu, poštu, obecní úřad, potraviny, obchody a restaurace. Přímé spojení do Prahy zabezpečuje BUS 307. Za pouhých 10 min. dojedete autem k metroloze Zličín, kde naleznete obchodní centrum, kino, benzínku, Globus, IKEU, metro a další občanské služby. Cena byla stanovena ve výši 14.500.000,-Kč včetně provize RK a právního servisu, ohledně doplňujících dotazů, či zájmu o prohlídku, mě neváhejte kontaktovat. Energetická třída domu není zatím uvedena, proto uvádíme třídu G. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídkce.



# Prodej, Rodinný dům, 184 m<sup>2</sup>, Spojovací, Červený Újezd, okres Praha-západ

## 1. Identifikace



**Rodinný dům, 184 m<sup>2</sup>, Spojovací, Červený Újezd, okres Praha-západ**

**Celková cena:** 11 000 000 Kč

**Adresa:** Spojovací, Červený Újezd, okres Praha-západ

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	11 000 000 Kč	<b>Poznámka k ceně</b>	11 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	495
<b>Stav objektu</b>	Novostavba	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Umístění bytu na podlaží</b>	2	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	92
<b>Plocha užitná</b>	184	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet podlaží</b>	2
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

## Slovní popis

K prodeji příjemný rodinný dům ve velmi klidné části obce. Dispozice domu poskytuje dostatečné soukromí pro všechny členy rodiny. V přízemí obývací pokoj s krbem, plně vybavená kuchyně, komora a samostatné WC. V patře se nachází 3 pokoje, jeden s balkonem a koupelna s vanou a WC. Venkovní posezení na terase s výhledem na udržovanou zahradu. Dům je vytápěn plynovým kotlem a připojen veřejnou vodu a kanalizaci. V obci občanská vybavenost. V dostupnosti 12 km od Prahy, s fungující příměstskou dopravou.



# Prodej, Rodinný dům, 147 m<sup>2</sup>, Červený Újezd, okres Praha-západ

## 1. Identifikace



**Rodinný dům, 147 m<sup>2</sup>, Červený Újezd, okres Praha-západ**

**Celková cena:** 9 300 000 Kč

**Adresa:** Červený Újezd, okres Praha-západ

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	9 300 000 Kč	<b>Poznámka k ceně</b>	9 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	408
<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Plocha užitná</b>	147
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Vodovod		

## Slovní popis

Dovolujeme si vám exkluzivně nabídnout samostatně stojící rodinný dům v obci Červený Újezd. Rodinný dům o dispozici 4+1 a navíc s dvěma menšími místnostmi v podkroví (pracovna/ložnice). Šikovní dispozice: kuchyň, jídelna a dva pokoje v přízemí, ložnice v patře. Klasický zděný dům z roku 1930 který prošel celkovou rekonstrukcí v posledních letech (nové rozvody, střecha, podlahy, dveře, topení....). Krásná kuchyň se všemi spotřebiči, v pokoji krbová kamna. Velmi útulné a praktické řešení obytné plochy. Dům je částečně podsklepen. Napojení na vodovod, elektřinu a kanalizaci. Velikost pozemku 400m2, zastavěná plocha domu cca 120 m2, na zahradě zapuštěný bazén, terasa, garáž, zastřešené parkovací místo pro dva automobily s elektricky ovládanou bránou. Kousek od domu zastávka mhd s přímým spojením na metro B Zličín cca 25 min, autem metropole Zličín do 15 ti minut. Nedaleko domu obchod Žabka, v obci školka a lékař, škola v nedaleké obci Svárov. Dům po rekonstrukci ve velmi dobrém stavu, na velmi klidném místě v zeleni s dobrou občanskou vybaveností a spojem do Prahy. Hypotéka lze, doporučujeme prohlídku.

