

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 18103516

**NEMOVITÁ VĚC:** o ceně id. vl. podílu 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Tochovice, k.ú. Tochovice

Adresa nemovité věci: Tochovice 99, 262 81

Vlastníci stavby: Jan Březina, Hlavní 23, 253 01 Chýně, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 24  
Václav Březina, č. p. 6, Siebenlinden, Rakousko, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 24

Jana Březinová, Na Buku 176, 252 07 Štěchovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 24

Petra Březinová, č. p. 99, 262 81 Tochovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 24

Vlastníci pozemku: Jan Březina, Hlavní 23, 253 01 Chýně, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 24  
Václav Březina, č. p. 6, Siebenlinden, Rakousko, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 24

Jana Březinová, Na Buku 176, 252 07 Štěchovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 24

Petra Březinová, č. p. 99, 262 81 Tochovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 24

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

**ZHOTOVITEL :** Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky

IČ: 12615790 telefon:

e-mail:

DIČ: CZ6510281261 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 124 EX 914/14-93(ocenění stávajícího stavu) (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA****600 000 Kč**

Datum místního šetření: 8.2.2016 Stav ke dni : 8.2.2016  
 Za přítomnosti: znalce a zástupce objednatele  
 Počet stran: 17stran Počet příloh: Počet vyhotovení: 2

**V Středoklukách, dne 28.2.2016****Tomáš Maršál****NÁLEZ****Znalecký úkol**

o ceně id. vl. podílu 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram. Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele. Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování. Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

**Přehled podkladů**

- výpis z KN Příbram, LV č.431
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření zástupce objednatele
- časopis Soudní inženýrství- 1996-2016
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku - ročníky 2003-2016
- databáze znalce
- Usnesení č.j. 124 EX 914/14-93
- exekuční příkaz Č.j. 124 Ex 914/14-20
- informace podle místního zdroje

**Místopis**

Jedná se o id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram. Obec Tochovice má 676 obyvatel a státní správu vykonává Středočeský kraj.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
 Poloha v obci:

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

**Celkový popis**

**Vlastníci nemovitosti neumožnili znalci provést řádné místní šetření, ohledání nemovitosti,popsání a přeměření oceňované nemovitosti, a to tím, že znalci nebyl umožněn vstup do vlastní nemovitosti a**

to do RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram.

Jedná se o id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram, který je zapsaná u KN Příbram na LV č.431. Objekt RD č.p.99 je samostatně stojící RD a nachází nedaleko centra obce. RD je částečně podsklepen má dvě nadzemní podlaží, rovná střecha. V RD se nachází 1 byt.jednotka. Stavebnětechnický stav objektu dobrý, svíslé konstrukce zděné, celková údržba domu dobrá. Objekt je možné napojit na inž. sítě. Parkování před domem i na pozemku. U objektu se nacházejí vedlejší stavby ( přípojky,sklad, zp.plocha, oplocení). Občanská vybavenost v obci. Účel užití - bydlení.

<b>RIZIKA</b>	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci:</b>	
Nemovitá věc není situována v záplavovém území	Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<input checked="" type="checkbox"/> Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář: viz. LV č.431	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

1.1 id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

1.2 sklad

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1 id. vl. podíl 7/24 na.pozemku p.č.485, 487 v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Výnosové ocenění

1.1

### 2. Porovnávací ocenění

2.1 id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

2.2

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu - viz. LV č. 431	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

Index trhu  $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v	I	-0,10

okolí - konfl. skupina obyvatel v okolí		
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,949}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Tochovice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{417,00 \text{ Kč/m}^2}$$

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Ocenění staveb

### 1.1 id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Obestavěný prostor - celkem:	= <u>1 076,37 m<sup>3</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří :

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,825 = \mathbf{0,743}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,949**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,743 = 1\,822,58 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 1\,076,37 \text{ m}^3 * 1\,822,58 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,949 = 1\,843\,102,94 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= \mathbf{1\,843\,102,94 \text{ Kč}}$$

**Id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485**

$$= \mathbf{1\,843\,102,94 \text{ Kč}}$$

**vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

$$* \mathbf{7 / 24}$$

**Id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485= vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram - zjištěná cena**

$$\mathbf{537\,571,69 \text{ Kč}}$$

## 1.2 sklad

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Obestavěný prostor - celkem:	<u>279,49 m<sup>3</sup></u>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,17
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9617</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9617
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 008,03</b>
<b>Plná cena:</b> 279,49 m <sup>3</sup> * 2 008,03 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>561 224,30 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 85 = 41,2 %	
Koeficient opotřebení: (1- 41,2 % / 100)	* 0,588
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>329 999,89 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,940
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>310 199,90 Kč</b>
<b>Sklad - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	= <b>310 199,90 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 7 / 24

Sklad - zjištěná cena

= 90 474,97 Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 id. vl. podíl 7/24 na pozemku p.č.485, 487 v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

Jedná se o id.vl.podíl 7/24 na pozemku p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram. Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě. Pozemky jsou zapsané na LV č. 431 u KN Příbram.

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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; orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - a	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,949**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,990 \* 1,000 \* 0,949 = 0,940**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	417,-	0,940		391,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	485	619,00	391,98	242 635,62



§ 4 odst. 1	zahrad	487	42,00	391,98	16 463,16
Stavební pozemky - celkem			661,00	m <sup>2</sup>	<b>259 098,78</b>
<b>Id. vl. podíl 7/24 na.pozemku p.č.485, 487 v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>259 098,78 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	7 / 24
<b>Id. vl. podíl 7/24 na.pozemku p.č.485, 487 v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram - zjištěná cena</b>				=	<b>75 570,48 Kč</b>

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 2. Porovnávací ocenění

#### 2.1 id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	235,30 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 076,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	164,95 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	661,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci

##### Název: Prodej rodinného domu , pozemek 997 m2

Přímý vlastník nabízí ke koupi samostatně stojí zděný rodinný dům, o jednom nadzemním podlaží, s podsklepením a s obytným podkrovím, obsahující byt o velikosti 7+1 I. kategorie. menší rekonstrukce v letech 2004 a 2009. K rodinnému domu je přistavěna garáž a zimní zahrada. Objekt je vytápěn ÚT s kotlem na tuhá paliva, TUV je připravována v el. boileru. Stavba je napojena na obecní vodovod, kanalizaci a rozvod el. energie. Součástí nemovitosti je dále zděná kůlna, přístřešek a vlastní pozemek.

**Lokalita** Tochovice, okres Příbram

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 vl.podíl	0,29

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



		<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,27	3 298
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
201,00 m <sup>2</sup>	997 m <sup>2</sup>	2 490 000 Kč	12 388 Kč/m <sup>2</sup>

### Název: Prodej rodinného domu pozemek 597 m2

Samostatně stojící patrový, prostorný rodinný dům se stodolou navazující na obytnou část na pozemku o CP 597 m<sup>2</sup> v obci Tochovice, okr. Příbram. Dům má vlastní studnu, odpad řešený septikem, topení ústřední na tuhá paliva. Na pozemku samostatná garáž. V obci občanská vybavenost - obchod, pošta, restaurace, škola, školka, autobus, vlak. Nemovitost leží mezi obcemi Březnice a Milín s dostupností jak do města Příbram tak do Blatné, kde se nachází mnoho pracovních příležitostí. Údolní nádrž Orlík 10 km. Nedaleko navazuje hlavní tah z Českých Budějovic do Prahy do které je snadná dostupnost. Hezká okolní krajina předurčuje dům nejen k trvalému bydlení, ale také k využití pro rekreační účely.

**Lokalita** Tochovice, okres Příbram

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 vl.podíl	0,29

Zdroj:

www.sreality.cz



		<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
		0,25	2 095
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
200,00 m <sup>2</sup>	597 m <sup>2</sup>	1 690 000 Kč	8 450 Kč/m <sup>2</sup>

### Název: Prodej rodinného domu pozemek 506 m2

prodej patrového rodinného domu v malebném městečku Březnice s historickým náměstím se zámkem a parkem, současně s výhodnou dopravní dostupností(ČSAD, ČSD směr Praha, Příbram, Strakonice) a s veškerou občanskou vybaveností(střední škola,škola, školka,obchodní centrum, zdravotní středisko) na pomezí střeadočeského a jihočeského kraje, v krajině rybníků a lesů. Cihlový dům se zastavěnou plochou 136 m<sup>2</sup> je podsklepený a je dispozičně řešen jako 4+1 v 1.NP, 3+1 s prostorným balkonem v 2.NP. K domu náleží dvě samostatné garáže a zahrada(370 m<sup>2</sup>). V celém domě lze topit na plyn, případně je možné kombinovat topením na tuhá paliva. V domě rozvedena studená a teplá voda, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Dům je vhodný vzhledem ke své poloze v blízkosti náměstí jak k bydlení, tak i k podnikání.

Lokalita Blatenská, Březnice

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 vl.podíl	0,29



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,26	1 994

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
200,00 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	1 560 000 Kč	7 800 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 994 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 462 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 298 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>2 462 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	235,30 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>579 309 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

**1. Ocenění staveb**

1.1 id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram	537 572,00 Kč
1.2 sklad	90 475,00 Kč
	<hr/> 628 047,00 Kč

**2. Ocenění pozemků**

2.1 id. vl. podíl 7/24 na.pozemku p.č.485, 487 v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram	75 571,00 Kč
---	--------------

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Výnosové ocenění**

1.1	0,00 Kč
-----	---------

**2. Porovnávací ocenění**

2.1 id. vl. podíl 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram	579 309,00 Kč
2.2	0,00 Kč
	<hr/> 579 309,00 Kč

Porovnávací hodnota	579 309 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	703 617 Kč

## Obvyklá cena

**600 000 Kč**

slovy: Šestsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

#### Závěrečná analýza

#### Rizika technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti i prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavu. Objekt nemá viditelné statické poruchy.

#### Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Příbram LV č.431 existuje omezení vlastnického práva.

**ZÁVĚR :** 1. Obvyklá cena nemovitosti id. vlastn.podílu 7/24 bez závad je minimálně :

**600 000,- Kč**

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá podílu 7/24 oceňované nemovitosti je

**600 000,- Kč**

slovy: šestsettisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram. Poloha je vhodná k bydlení, podnikání. Dostupnost nemovitosti je dobrá, v blízkosti jsou inž.sítě, komunikace, jsou zde také přijatelné dojezdové vzdálenosti do centra Prahy, Příbrami. Dále je cena ovlivněna také poměrně stářím nemovitosti, vlastn.podílem a dosud provedenými opravami a údržbou. Dále jejím konstrukčním a materiálovým provedením, standardní vybaveností, technickým stavem

Obvyklá cena se tedy odhaduje především s ohledem na polohu oceňované nemovitosti v obci Tochovice, její celkovou velikostí, vlastnickým podílem, standardním vybaveností, technickým stavem, dispozičním uspořádáním a příslušným příslušenstvím i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

## **Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:**

**Na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.**

**V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát ( prostřednictvím finančních úřadů ) , který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti ( jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů.Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.**

**Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu id. vl. podílu 7/24 na RD č.p.99 stavba stojí na pozemku p.č.485 vč.pozemků p.č.485, 487 a příslušenství v obci Tochovice, k.ú.Tochovice, okres Příbram ve výši 600 000,- Kč. :**

**600 000,-Kč**

**Obvyklá cena:**

**600 000,- Kč**

**Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postížitelné, zneužití materiálu je trestné.Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis.Veškerá práva jsou vyhrazena.**

**Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.**

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik, vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje, že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výší ceny uvedené v závěru posudku.

**Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:**

- 1. Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)
- 2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
- 3. Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).

V Středoklukách 28.2.2016

Tomáš Maršál  
Lidická 342  
252 68 Středokluky

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4. března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18103516 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18103516.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

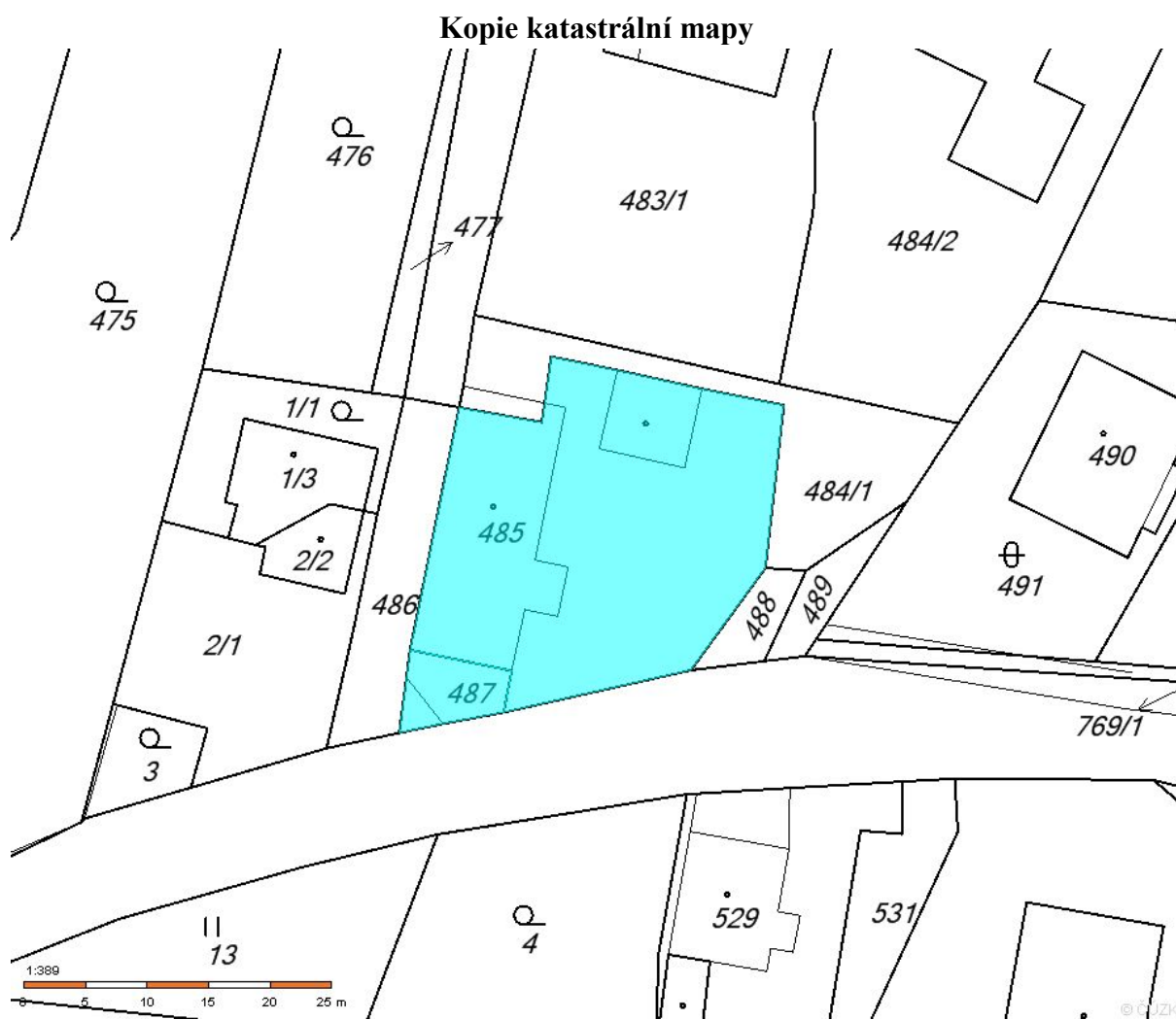
### Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Snímek katastrální mapy ze dne

3

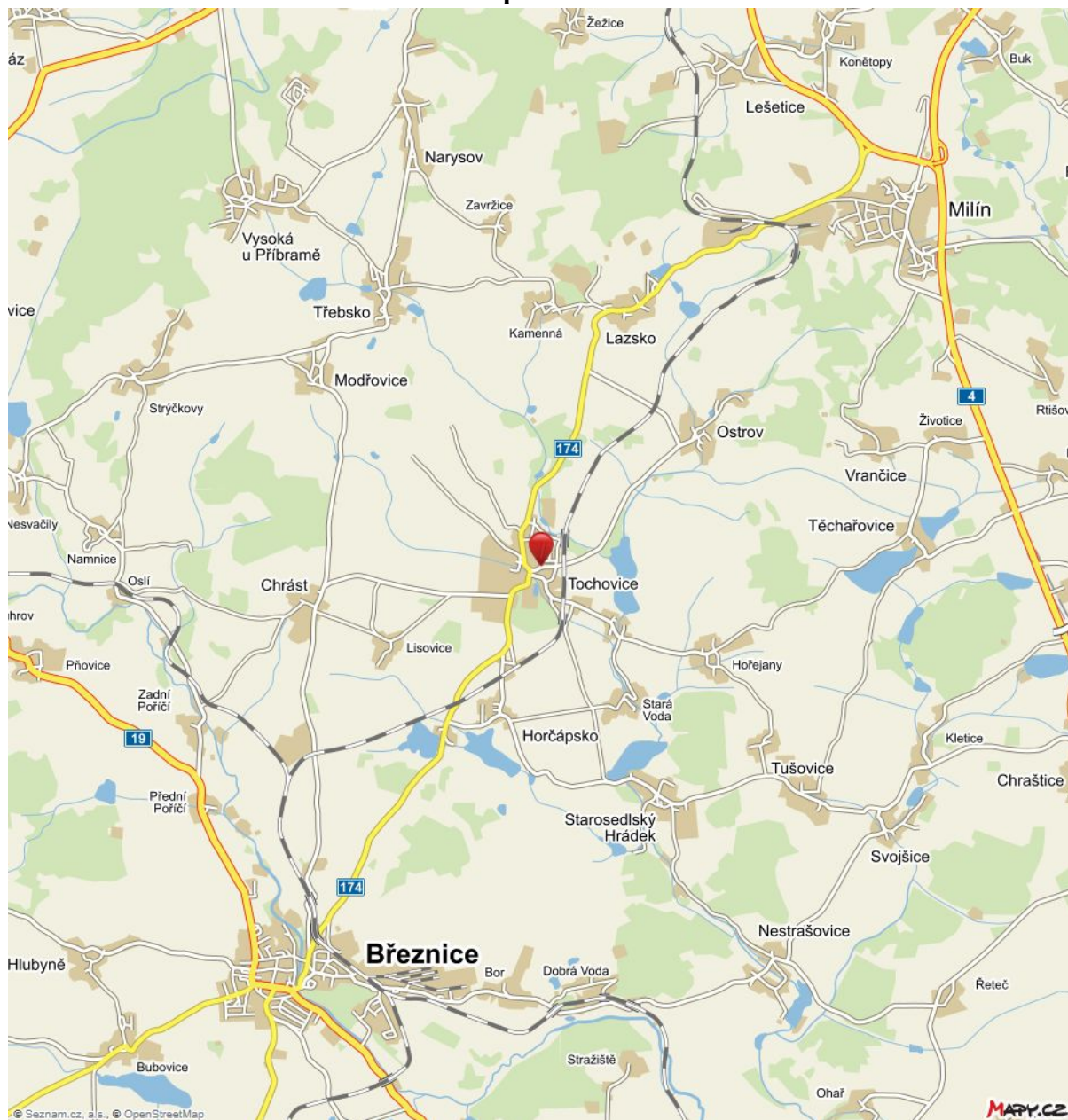




Pozemek p.č. 485 v k.ú. č. 767719



## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 485 v k.ú. č. 767719