

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **č. 946-17/21**

ZNALEC: Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

ČÍSLO JEDNACÍ: KSPH 77 INS 9635/2017

PŘEDMĚT:

Podíl ve výši 1/3 na nemovitosti dle LV 2946 - pozemek p.č. 1579, jehož součástí je stavba čp. 513, bydlení, pozemek p.č. 1580/1, 1580/2, 1581/2 a 1582, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun



ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/
DATUM: 8. 4. 2021

POČET STRAN: 17
PŘÍLOHY: 19

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Ocenění podílu 1/3 na nemovitosti obvyklou cenou podle stavu ke dni zpracování posudku.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalkyně pro ocenění vycházela z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, informací poskytnutých zástupci vlastníka nemovitosti a stavebním úřadem obce, vlastní prohlídkou a zaměřením nemovitosti, informací o prodejích nemovitostí k bydlení za poslední čtvrtletí, nabídkách trhu, statistických údajích skutečných realizovaných cen.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, k.ú. Hořovice, LV – 2946 ze dne 5. 10. 2020
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 27. 7. 2011 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s.
- informace a dokumentace poskytnutá stavebním odborem a odborem územního plánování města Hořovice, návštěva úřadu dne 27. 1. 2021 a 24. 2. 2021
- Rozhodnutí – dodatečné povolení stavby ze dne 12.9.2013 na stavbu tenisového kurtu včetně opěrných zdí, oplocení a terénních úprav, vydané Odborem výstavby ŽP MěÚ Hořovice, zn. S-MUHO/6528/2013/GEB
- Souhlas s užíváním stavby tenisového kurtu včetně opěrných zdí, oplocení a terénních úprav ze dne 24.2.2014, vydané Odborem výstavby MěÚ Hořovice, zn. S-MUHO/1664/2014/GEB
- snímek pozemkové mapy KN, k.ú. Hořovice, oblast oceňované nemovitosti
- územní plán města Hořovice, textová a grafická část
- kopie faktur z roku 2017 a 2018 vystavené společností DAK Hořovice, s.r.o., IČO:25054929 na stavební úpravy RD 513 a dalších staveb
- prohlídka nemovitosti 24. 3. 2021
- informace o realizovaných prodejích evidované Katastrálním úřadem
- statistické přehledy ČSÚ
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- informace a údaje poskytnuté zástupcem vlastníka

Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24. 3. 2021 za účasti právního zástupce vlastníka a zástupců z řad rodiny vlastníka.

Vlastnické a evidenční údaje

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 2946, podíl: 1 / 3

Andrea Zýková, Jeřabinová 1570/6, 268 01 Hořovice, LV: 2946, podíl: 2 / 3

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Znalkyně vycházela z údajů katastru nemovitostí, dokumentace a dokladů evidovaných stavebním úřadem obce, vlastní prohlídky nemovitosti a dalších veřejně dostupných údajů. Znalkyně navštívila stavební úřad v Hořovicích dne 27. 1. 2021 a 24. 2. 2021 a několikrát telefonicky stavební úřad kontaktovala s výzvou k poskytnutí dokumentace a dokladů k oceňovaným nemovitostem, rovněž SÚ vyzvala prostřednictvím datové schránky. Stavební úřad při návštěvě informoval, že dokumentaci k objektu bydlení čp. 513 má jiný subjekt k přenesení do digitální podoby (cca 2 měsíce), následně při další návštěvě poskytl pouze dokumentaci ke sportovišti – tenisovému kurtu na pozemku p.č. 1580/2, neboť dle sdělení zaměstnanců SÚ k č.p. 513, Hořovice nemohou jinou dokumentaci dohledat. Na výzvu zaslanou datovou schránkou SÚ nereagoval.

Právní zástupce předložil kopie faktur z roku 2017 a 2018 vystavené společností DAK Hořovice, s.r.o., IČO:25054929 na zhotovení venkovních úprav (např. venkovní terasy, opěrných zdí), zhotovení staveb (např. venkovní bazén, parkovací stání, oplocení pozemku, vnitřního schodiště v čp. 513) a rekonstrukčních prací na pozemcích ve funkčním celku a domě čp. 513, a to v celkové výši cca 2,86 mil. Kč. V rámci ocenění nemovitosti nebyly předloženy žádné dokumenty o souhlasu spolujednatelů k provádění stavebních prací. Dle informace při návštěvě SÚ zde neevidují žádnou dokumentaci ani dokladovou část k čp. 513, tedy žádná ohlášení ani povolení stavebních prací.

Stavba čp. 513 je však v Územním plánu obce, části 12 – Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pod označením H11 – Hofmannova vila, čp. 513, evidována jako „kulturně hodnotná stavba“.

Předpoklady, omezující podmínky

Zpracovatelka znaleckého posudku vycházela z poskytnutých podkladů a údajů, resp. z podkladů, které si byla schopna zajistit z nezávislých zdrojů a dále z dokladů poskytnutých právním zástupcem dlužníka.

Zpracovatelka neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů.

Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Zpracovatelka žádnou odpovědnost.

3. NÁLEZ

3.1. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví a Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 27. 7. 2011 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s.

Podle listu vlastnictví se jedná o objekt bydlení čp. 513 postavený na pozemku p.č. 1579, zastavěné ploše a nádvoří a dále pozemků v jednotném funkčním celku užívaných jako

zahrada k čp. 513, a to p.č. 1580/1, 1580/2, 1581/2 a 1582. Jedná se o architektonicky významnou stavbu, evidovanou stavebním úřadem jako Hofmannova vila čp. 513, která byla postavena pro významného prvorepublikového továrníka. Této skutečnosti odpovídají i pozemky stavbou obklopené o celkové výměře 8051 m². Pozemek p.č. 1580/2 je využíván jako tenisový kurt, který je přístupný ze zahrady vily, příjezd motorovými vozidly ke sportovišti je pouze přes pozemek p.č. 1581/1 (LV 2954), jednoho ze spoluvlastníků oceňovaných pozemků. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako zastavěné území s využitím pro plochy občanského vybavení. K vile čp. 513 stavební úřad neposkytl dokumentaci ani doklady.

Pan Kebrle Daniel, jehož majetek se v rámci řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017 oceňuje, je dle listu vlastnictví spoluvlastníkem nemovitostí uvedených na LV 2946, jeho podíl činí 1/3. Nemovitost nabyl na základě Smlouvy kupní, právní účinky vkladu práva ke dni 24.1.2006, V-260/2006-202 a Ohlášením vlastníka pozemku – vlastníka stavby ze dne 25.6.2014, právní účinky zápisu k okamžiku 25.6.2014 08:28:44. Zápis proveden dne 9.9.2014, Z-3930/2014-202. Část majetku daroval Smlouvou darovací ze dne 21.7.2017, právní účinky zápisu k okamžiku 27.7.2017 10:51:33, zápis proveden dne 25.8.2017, V-6007/2017-202 a Smlouvou darovací ze dne 21.7.2017, právní účinky zápisu k okamžiku 17.8.2017 10:57:30, zápis proveden dne 13.9.2017, V-6579/2017-202 pro Zýkovou Andreu, Jeřabinová 1570/6, Hořovice.

K pozemku p.č. 1582 se váže věcné právo zatěžující nemovitost – věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy pro oprávněného – ČEZ Distribuce, a.s., zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene, právní účinky vkladu práva ke dni 1.8.2011, V-3620/2011-202.

Ke všem pozemkům uvedeným na LV 2946 se váže zástavní právo smluvní dle smluv o zřízení zástavního práva z roku 2006 a zástavního práva exekutorského na podíl 1/3 vlastnictví dle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva z roku 2015. Vyrozměním soudního exekutora byla vůči povinnému, Kebrle Daniel, zahájena exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Dále bylo podáno v roce 2018 Dovolání se neúčinnosti právního jednání – žaloba o určení neplatnosti darovací smlouvy V-6007/2017-202 ke spoluvlastnickému podílu 1/3 a Dovolání se neúčinnosti právního jednání – žaloba o určení neplatnosti darovací smlouvy V-6579/2017-202 ke spoluvlastnickému podílu 1/3 (viz LV 2946 v příloze).

3.2. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Základní informace

Název předmětu ocenění:	LV 2946
Adresa předmětu ocenění:	Hořovice 268 01 Hořovice
LV:	2946
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Hořovice
Katastrální území:	Hořovice

Hořovice jsou třetím nejlidnatějším městem v okrese Beroun ve Středočeském kraji. Nacházejí se poblíž dálnice D5 (cca 3 km), téměř v polovině trasy Praha – Plzeň (cca 40 km). Žije zde necelých 7 tisíc obyvatel, v obci je veškerá občanská vybavenost a technická infrastruktura. V bezprostředním okolí města se nachází poměrně velké množství historických památek obklopených zachovalou přírodou.

Objekt bydlení čp. 513 a přilehlé pozemky

Objekt čp. 513 je dle listu vlastnictví určen k bydlení. Jde o prvorepublikovou vilu evidovanou stavebním úřadem jako Hofmannova vila čp. 513, která byla postavena pro významného místního továrníka. Vila je situována v zahradě v mírně svažitém jižně orientovaném pozemku, při komunikacích Tichá a Nová na severozápadě obce. Objekt má nepravidelný půdorys s výrazným obloukovým vstupním prostorem, je podsklepen a má dvě nadzemní podlaží. Vila umožňuje bydlení několika generací společně (tři samostatně přístupné bytové prostory), současně s využitím části prostor pro podnikání (pracovna) a sportovní vyžití (fitness se solárium), v podzemním podlaží možnost parkování více vozidel, skladování, dílna, sociální zázemí. U domu jsou další krytá parkovací stání.

Zastavěná plocha domem byla převzata výpočtem měření plocha ze snímku pozemkové mapy v katastru nemovitostí. Při prohlídce nemovitosti byly změřeny plochy hlavních prostor, prostory nepravidelných půdorysů pak dopočítány odhadem pro ucelený obraz o velikosti posuzované nemovitosti. Z důvodu absence výkresové dokumentace na stavebním odboru, byla ze změřené zastavěné plochy ze snímku pozemkové mapy vypočtena plocha užitná (koeficient 0,7 plochy zastavěné).

Přehled hlavních prostor a ploch v jednotlivých podlažích:

podlaží	prostor	plocha m ²
1. PP	hala	25
	kotelna	25
	garáž	64
	garáž	26
	dílna	24
	garáž	70
	chodba	10
1. NP - byt 1	hala	25
	chodba	10
	pokoj	51
	kuchyně	24
	pokoj	13
	šatna	9
	koupelna	8
	komora	2
	WC	2
technická část	fitness + solárium	68
	chodba	10
	sprchový kout	2
	šatna	14
2. NP - byt 2	hala	25
	chodba	10
	pokoj	19
	pokoj	18
	pokoj + kk	43
	koupelna + WC	12

	šatna	8
2. NP - byt 3	chodba	21
	pokoj	56
	jídelna	19
	odpočinková část	15
	kuchyně	10
	pracovna	18
	koupelna	18
	WC	2
	ložnice	31
	šatna	16
	pokoj	30
	WC	3
	koupelna s WC	20
3. NP	hala	25
	pokoj	27

Zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží (mimo kryté podesty předloženého schodiště) cca 460 m² (užitná plocha cca 322 m²), zastavěná plocha 2. nadzemního podlaží cca 510 m² (užitná plocha cca 257 m²). Ve třetím nadzemním podlaží se mimo centrální kruhové haly a prostoru točitého schodiště nachází jediný využitý pokoj, ostatní prostory jsou půdní neupravené (cca 60 m² užitné plochy). Podsklepení domu je z hlediska využití počítáno koeficientem 0,5 ze zastavěné plochy (cca 230 m² užitné plochy). Nemovitost má cca 970 m² užitné plochy.

Obytný dům je zděný, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a částečnou vestavbou do podkroví, střešní krytina plechová a živičná, sklonité zastřešení různých sklonů a členitosti, dle půdorysu domu, který má zakřivené, půlkruhové a oválné vystupující části. Vila prošla kompletní modernizací v roce 2004. Monumentální vstup po předloženém schodišti do centrální kruhové haly s velkoformátovou kamennou dlažbou, s navazujícím točitým schodištěm obloženým masivním dřevem a kovářsky zpracovaným zábradlím. Schody do suterénu domu jsou obloženy kamenem. Z kruhové haly jsou vstupy do dvou „křídel“ domu. Zde je v jednom „křídle“ v každém podlaží umístěn samostatný byt, ve druhém křídle je v přízemí technické a sportovně relaxační část se sociálním zařízením, šatnou. Ve 2. NP je samostatný byt. Ve 3. NP je mimo komunikačního prostoru využita jedna místnost k obývání. Z přízemí haly je vstup do podzemního podlaží, kde je technické zázemí, kotelna s kombinovaným plynovým kotlem, dílna, garáže, bazénový systém, domě se nachází rovněž klimatizační jednotky a zabezpečovací systém. V domě je ústřední vytápění. Podlaha v suterénu je z keramické dlažby. V domě jsou sociální zařízení s keramickou dlažbou a obkladem. Je zde mnoho typů samostatné koupelny, případně sprchové kouty, samostatné místnosti WC, kde je různý stupeň vybavení sanitárním zařízením (dvě WC, bidety, pisoáry), i je zde koupelna společná s WC. Rovněž v koupelnách je různý stupeň vybavení (vana, sprchové kouty, umývadla, koupelnový nábytek, topné žebříky). V obytné části domu je plovoucí podlaha, ve 2. NP v prostoru ložnice je PVC a dlažba u kuchyňského koutu, v prostoru fitness a kanceláře podlaha betonová s povrchem kobercovým. Okna a dveře do exteriéru jsou plastová, interiérové dveře dřevěné dýhované typu Sapeli do obložkových zárubní. Moderní kuchyně v jednotlivých bytech umožňují vaření buď sklokeramické nebo

indukční desce.

V jednom funkčním celku spolu s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří p.č. 1579 o ploše 819 m², tvoří zahradu pozemky p.č. 1580/1 o ploše 3064 m², zapsaný jako ovocný sad, p.č. 1580/2 o ploše 538 m², zapsaný jako ostatní plocha, sportoviště, p.č. 1581/2 o ploše 32 m², zapsaný jako ostatní plocha a pozemek čp. 1582 o ploše 3598 m², zapsaný jako ovocný sad. Pozemky mají celkovou výměru 8051 m². Na pozemcích se mimo přístupových dlážděných kamenných komunikací a chodníků nachází kamenné zídky vyrovnávající svažité pozemek, přístřešek pro parkování vozidel, pergoly (navazující na dům a zahradní na vydlážděné ploše cca 6 x 6 m), venkovní bazén (cca 4 x 8,5 m) ohniště, tenisový kurt s umělým propískovaným povrchem, oplocení z kovářsky zpracovaných profilů masivní kamennou podezdívkou a sloupky z kamenného zdiva, vjezdové brány na elektrický pohon. Příjezd k vile je lemován okrasnými stromy.

Tenisový kurt je situován na pozemcích p.č. 1580 a 1581/2 v zemním zářezu, který se z části opírá do opěrné stěny výšky téměř 4 m. Opěrná stěna je ze železobetonu, vrchní úprava kamennou dlažbou. Terénní úpravy byly provedeny na pozemku p.č. 1581. Kurt má rozměry 15,4 x 34,4m (plocha 535 m²), je oplocen pletivem na ocelové sloupky. Pro provedení kurtu byly povoleny terénní úpravy v celkové ploše cca 800 m². Kurt je užíván od roku 2014.

Celý pozemek je architektonicky ztvárněn a osázen okrasnými stromy, keři, jezírkem. K pozemku p.č. 1582 se váže věcné právo zatěžující nemovitost – věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

V konkrétním případě se jedná o podíl na nemovitosti, která se vzhledem ke svým parametrům běžně neobchoduje (velikost stavby i pozemku, vybavenost, architektonicky

významná stavba, bydlení pro několik generací či rodin, atd.). Hodnota majetku bude zjišťována všemi známými metodami, výsledkem by měl být odhad možné tržní hodnoty majetku.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT – VÝPOČET

4.2.1. Tržní hodnota

4.2.1.1. Porovnání srovnatelných nemovitostí

Jak bylo uvedeno výše, jde o atypickou nemovitost, tedy srovnatelná nemovitost se v dané lokalitě (necelých 7 tis. obyvatel) téměř nevyskytuje, natož běžně nabízí k prodeji, respektive podíl na této nemovitosti. Pro porovnání jsou vybrány svým charakterem, velikostí a vybaveností i „obdobné“ nemovitosti ve Středočeském kraji. S těmito nemovitostmi jsou posuzovány dvě nabídky přímo v Hořovicích. Jedna určená k celkové rekonstrukci, a to včetně neudržované zahrady, druhá dvougenerační atypická vila. Porovnávané nemovitosti jsou v některých parametrech obdobné - především svým vybavením (bazén, sauna, fitness, garáže, pergoly, atp.), svým výborným stavebně technickým stavem. Nemovitosti ve Středočeském kraji jsou sice s menším počtem obyvatel (mezi 1 až 3 tisíci), ale dosažitelnost hlavního města Prahy je lepší (cca 8 až 15 km). Korekčními koeficienty jsou pak upravovány parametry velikosti pozemku a jeho vybavení, dopravní dostupnost, velikost obce, stavebně technický stav či úvahou zpracovatele.

Pro možnost porovnání nemovitostí je z oceňované nemovitosti vyjmut pozemek s tenisovým kurtem (p.č. 1580/2 a 1581/2 o ploše 570 m²) a pozemek zahrady p.č. 1582, v listu vlastnictví označen jako ovocný sad (o ploše 3598 m²). Porovnáván je pouze pozemek zastavěné plochy p.č. 1579 a p.č. 1580/1, sloužící jako zahrada (o ploše 819 a 3064 m²). Hodnota neporovnávaného majetku (p.č. 1580/2, 1581/2 a 1582) je oceněna samostatně. Vliv podílového vlastnictví je zohledněn v části 4,3 a dále.

Nabídky trhu

Prodej domu, 334 m², Průhonice



Číslo zakázky: **020-N04761**

Město: **Průhonice**

Ulice: **Jitrocelová**

Počet nadzemních podlaží objektu: **3**

Celková plocha: **334 m²**

Plocha pozemku: **813 m²**

25 000 000 czk / za nemovitost
včetně provize RK a právních služeb

Dominantou bydlení je velkorysý obývací prostor s prostornou kuchyní, která má vestavěné spotřebiče a vestavěný kuchyňský ostrůvek se sklokeramickou deskou, stropní digestoři a barovým sedením. Prostor zahrnuje obývací část a jídelní část, ze které je přímý přístup do zahrady.

V prvním a druhém patře vily je celkem 5 pokojů - ložnice, dětské pokoje, dvě studovny a pěkná knihovna s krbem. Ideální místo pro klidné rozjímání za dlouhých zimních večerů. Dům má celkem tři koupelny - dvě s vanou a další se sprchou.

Dům je velmi dobře navržen a uspokojí požadavky nejnáročnějších klientů a velkých rodin. U domu je garáž pro dvě auta, ostatní mohou parkovat před domem. V zahradě je pergola s posezením a venkovním grilem, dětský koutek se skluzavkou a stolní tenis. V přízemí domu je posilovna a rodinné wellness skládající se z římské lázně s vířivkou, relaxační zóny a finské sauny.

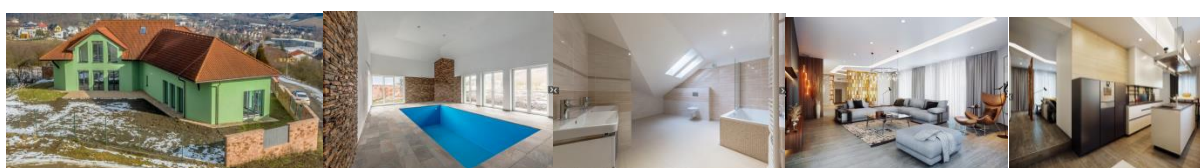
Prodej domu, 160 m2, Holubice



Číslo zakázky:	020-NP05280	
Město:	Holubice	
Počet nadzemních podlaží objektu:	2	
Celková plocha:	160 m ²	
Plocha pozemku:	800 m ²	19 995 000 czk / za nemovitost

Rodinný dům o dispozici 5+kk s terasou a designovým bazénem na pozemku o výměře 800 m² v obci Holubice, okres Praha - západ. Rodinný dům byl postaven a kolaudován v roce 2013 a v roce 2020 došlo k významné rekonstrukci interiéru (nový nábytek - stoly, židle, sedací souprava, postele, skříně, televize, sound systém). V přízemí domu o užitné ploše 98 m² se nachází obývací pokoj s kuchyní, rohovým krbem a dvěma vstupy na terasu, spižní skříň, šatní skříň, technická místnost, fitness/herna, samostatná toaleta, zádveří a místnost pro zahradní nářadí. Kryté parkovací stání pro dvě vozidla, místnost, kde je umístěno tepelné čerpadlo, mrazák, policový systém a malá dílna s ponkem. Podkroví tvoří tři pokoje (dva z nich s vlastní šatnou), koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatná toaleta a chodba. Užitná plocha podkroví je 64 m². Dům energetické třídy A, v oknech jsou trojskla s venkovními elektrickými žaluziemi, podlahové vytápění, čerpadlo typu vzduch - vzduch pro ohřev teplé vody, zabezpečení systémem Jablotron, nainstalována pohybová čidla, magnety na všech dveřích a oknech, dva samostatné okruhy pro obě patra, elektronický zvonek včetně kamery od ABB. Součástí zahrady je částečně zakrytá terasa - jídelní část s grilem a posezením až pro 8 lidí a část lounge s pohodlným zahradním nábytkem včetně plynového ohříváče, zahradní domek s na míru vyrobeným policovým systémem, venkovní sprchu s teplou vodou, zapuštěnou trampolínu pro děti a nový bazén o rozměrech 7 x 2,5 x 1,5 m s pískovou filtrací, osvětlení zahrady, napojení vysokotlaké vody, 33 m hluboká studna na zavlažování a bazén.

RD Loděnice



Základní info

Evidenční číslo:	10/5085
Typ:	Domy, Vila prodej
Adresa:	K Hůrce, Loděnice
Cena:	24 500 000Kč
Stav:	Novostavba
Umístění:	Klidná část obce
Typ budovy:	Samostatně stojící
Konstrukce:	Cihlová

Cena obsahuje


s provizí RK

Vila v Loděnici u Prahy o dispozici 8 + 2, novostavba o výměře 581 m² s 3 koupelnami, v přízemí velkorysý obývací prostor k relaxaci s koupelnou, bazénem v levém křídle domu, 2. NP, 4 samostatné pokoje, zimní zahrada, chodník kolem celého domu, velká terasa. Vila se nachází na konci slepé ulice, topení tepelné čerpadlo, pozemek 1125 m², zastavěná plocha 406 m², zahrada 719 m², garáž, parkovací stání

Prodej rodinného domu 420 m² Kozolupy, Vysoký Újezd (okres Beroun)



ID nemovitosti	736344	Plocha celková	10 057 m ²
Plocha obytná	500 m ²	Plocha užitná	420 m ²
Plocha zastavěná	210 m ²	Energetická náročnost	C - Úsporná

29 900 000 Kč 
, včetně provize RK

Prodej rodinného domu na pozemku o rozloze 10 057 m² v obci Vysoký Újezd, na ul. K Americe, okr. Beroun. Celý dům včetně pozemků prošel kompletní rekonstrukcí a lze jej využít nejen k bydlení, ale také k podnikatelským účelům. Dispozice: přízemí - vstupní chodba, prostorná kuchyně, 2 místnosti, 2x WC, koupelna se sprchovým koutem. 1. patro - 2 místnosti, z nichž jedna svou velikostí je vhodná pro společenské akce, případně rozdělení na další pokoje, dále prostorná koupelna s WC, bidetem a pisoárem. Celá nemovitost je podsklepena, veškeré sklepní prostory mohou sloužit na společenské akce. Polovinu pozemku lze také využít jako stavební parcelu. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě, na pozemku je i vlastní studna s pitnou vodou, jezírko, kamerový systém, elektronické otevírání brány, atd. V obci škola, pošta, obchod, golfové hřiště. Praha vzdálena po D5 cca 20 km.

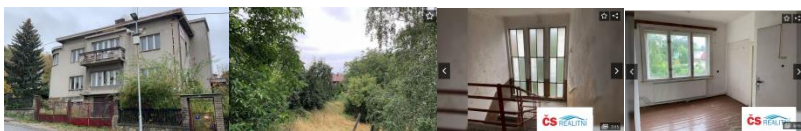
Prodej rodinného domu 462 m², pozemek 943 m² Vísecká, Hořovice 12 990 000 Kč



Celková cena:	12 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Garáž:	1	Podlaží:	2
Poznámka k ceně:	Cena je včetně odměny realitní kanceláře a kompletního právního servisu.	Datum nastěhování:	Ihned	Plocha zastavěná:	279 m ²
ID zakázky:	0175-NP01338	Rok kolaudace:	2003	Užitná plocha:	462 m ²
		Datum prohlídky:	06.03.2021 00:00	Plocha pozemku:	943 m ²
		Datum prohlídky do:	07.03.2021 00:00	Plocha zahrady:	664 m ²
		Voda:	Dálkový vodovod	Plocha bazénu:	29 m ²
				Parkování:	2

Atypický rodinný dům o dvou samostatných bytových jednotkách s dispozicí 3+1, dvougaráží, vnitřním bazénem, terasou a zimní zahradou. Dům byl kolaudovaný v roce 2003, použity nadstandardní materiály, dveře i masivní schodiště zakázkové výroby, plastová okna - dvojskla s plynovou výplní, střecha je pokryta pálenou krytinou, vytápění objektu zajišťuje plně automatický kotel na tuhá paliva se zásobovací násypkou, nemovitost je vybavena elektronickým zabezpečovacím systémem s alarmem a protipožárním čidlem, vjezdová i garážová vrata se otevírají na dálkové ovládání.

Prodej rodinného domu 613 m² U Rybníčka, Hořovice (okres Beroun)



Základní údaje

Datum vložení	24. září 2020		
Plocha celková	175 m ²		
Plocha obytná	613 m ²	ID nemovitosti	N82341
Plocha zastavěná	175 m ²	Plocha pozemku	1 796 m ²
Stav objektu	K rekonstrukci	Plocha užitná	613 m ²
			9 500 000 Kč

Funkcionalistická dvougenerační rodinná vila z 30. let, k rekonstrukci, s velkou zahradou, Hořovice, lokalita pod Dražovkou. Samostatně stojící vila v zachovaném původním stavebním řešení. Dům disponuje technickým podlažím, dvě garáže, kotelnu, dílnu, sklepní kóje a další samostatné prostory, dvě obytná podlaží řešené jako samostatné byty s vlastními rozvody elektřiny a topení a půdní prostor, vhodným k případné vestavbě podkrovních místností. Součástí bytových prostor je i zimní zahrada a krb. Vila se nachází ve velmi klidné lokalitě rodinných domů, nedaleko od centra města, obklopena velkou zahradou. Celková výměra pozemků činí 1 796 m², z toho zahrady 1 226 m².

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří, a také zde bývá prostor pro snížení ceny. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů byly upraveny korekčním koeficientem 0,85.

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Hořovice nabízí jedna dvougenerační vila z 30. let minulého století k rekonstrukci, a to za 9,5 mil. Kč. Užitná plocha je 613 m², pozemek 1796 m². Nemovitost je tedy menší co do užitné plochy a mnohonásobně menší je plocha pozemku. Rovněž vybavenost domu i pozemku není žádná. Po úpravě koeficientem nabídky je cena nemovitosti 8,075 mil. Kč, což je cca 13,17 tis. Kč/m² užitné plochy.

Opakem je dvougenerační atypická vila, stáří cca 20 roků, s užitnou plochou 462 m² a pozemkem 943 m². Stavebně technickým stavem, vybaveností stavby i pozemku, je nemovitost srovnatelná.

Podrobná tabulka s nabídkami je v příloze posudku. Nabídkové ceny vybraných nemovitostí pro porovnání situované ve Středočeském kraji se pohybují ve velkém rozpětí, od cca 11 do 25 mil. Kč, v přepočtu na jednotku užitné plochy je rozdíl mnohokrát větší, a to od cca 28 tis. Kč do 125 tis. Kč/m². Pouze u jediné nabídky v Holubicích, kde užitná plocha domu je 160 m² a pozemek 800 m², vychází cena užitné plochy na 124,5 tis. Kč/m². S touto nemovitostí není dále do průměru počítáno, neboť jde o nereálnou nabídku. Průměrná užitná plocha všech reprezentantů je 431 m², průměrná plocha pozemku 2444 m², průměrná nabídková cena 15,08 mil. Kč a průměrná jednotková cena užitné plochy 38,5 tis. Kč/m². Nabídkové ceny jsou upraveny koeficientem „nabídky“, velikostí pozemku, koeficientem vyjadřujícím velikost nemovitosti - užitné plochy i využitelnosti jako více bytové, koeficientem stavebně technického stavu, vybaveností domu i pozemku, dopravní dostupností, velikostí obce a úvahou zpracovatele (porovnání celkového pohledu na nemovitost). Průměrná jednotková cena užitné plochy takto upravené se pak pohybuje od cca 30 do 59 tis. Kč/m², průměr pěti reprezentantů je cca 40,12 tis. Kč/m².

Porovnatelná cena domu čp. 513, o užitné ploše 970 m² a pozemku o ploše 3883 m² a vlastnictví jediného vlastníka, by činila (970 m² x 40 000 Kč/m²) 38 800 000 Kč.

Nad rámec porovnávaného domu, patří k posuzované nemovitosti pozemek o ploše 570 m², na kterém je tenisový kurt z roku 2014 a dále pozemek o ploše 3598 m², který je určen územním plánem jako stavební, nyní je užíván s objektem bydlení jako příjezdová komunikace, zpevněná plocha k parkování a zahrada.

Zjišťovány byly ceny pozemkových parcel pro sportoviště a zahradu. Protože jde o atypický soubor nemovitostí užívaný s hlavní stavbou, a samostatně se tyto nemovitosti neobchodují, pro zjištění ceny pozemku byla použita platná oceňovací vyhláška. Bylo zjištěno, že pozemek pro sportoviště stojí cca 530 Kč/m², pozemek ÚP určený k zastavění pak cca 620 Kč/m² (podrobný výpočet v příloze posudku).

Odborný odhad cen nad rámec posuzovaných nemovitostí:

- tenisový kurt (vč. součástí, terénních úprav, staveb. prací, opotřebení)	1 000 000 Kč
- pozemek p.č. 1580/2 a 1581/2, pl. sportoviště	
celkem 570 m ² á 530 Kč – celkem cca	300 000 Kč
- pozemek p.č. 1582 – ovocný sad (pozemky ÚP určené k zastavění)	
- vč. parkovacích stání, předložených schodů, opěrných zdí, atp.	300 000 Kč
plocha celkem 3598 m ² á 620 Kč – celkem cca	2 250 000 Kč
- okrasné porosty (8,5% z ceny pozemku) cca	200 000 K
Celkem	4 050 000 Kč

Návrh tržní hodnoty dle LV 2946

42 850 000,- Kč

4.2.2. Obvyklá cena

Přehled prodaných pozemků v dané lokalitě

V posledním období (leden až březen 2021) nebyla prodána žádná nemovitost k bydlení. V roce 2020 byly v dané lokalitě zaznamenány následující prodeje nemovitostí určených k bydlení. Dle veřejně přístupných informací o nemovitosti byly připojeny pohledy z ulice na danou nemovitost.

1. Hořovice čp. 340, bydlení, LV 651, z května 2020, prodejní cena 3 449 000 Kč



2. Hořovice čp. 482, bydlení, LV 3757, z července 2020, prodejní cena 3 600 000 Kč



3. Hořovice čp. 428, bydlení, LV 823, z června 2020, prodejní cena 3 000 000 Kč



4. Hořovice čp. 583, bydlení, LV 273, z prosince 2020, prodejní cena 3 500 000 Kč



5. Hořovice čp. 655, bydlení, LV 590, ze srpna 2020, prodejní cena 5 150 000 Kč



Prodané nemovitosti nemají žádný shodný parametr pro porovnání (stav, velikost domu, pozemku, vybavení, stavebně technický stav,...), kromě toho, že jsou ve stejné obci.

Obvyklá cena nelze určit

4.2.3. Cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Pro použití platného oceňovacího předpisu nejsou k dispozici podklady (viz výše návštěvy a žádosti o poskytnutí dokumentace na stavební úřad obce). Dům nejen půdorysně, ale i prostorově tak členitý, že v rámci místního šetření nebyl zaměřen pro zjištění obestavěného prostoru. Byly změřeny pouze užitné plochy jednotlivých prostor pro porovnání s obdobnými nemovitostmi. Vzhledem k množství vedlejších staveb, venkovních úprav, sadových úprav – trvalých porostů, a dále bazénu, tenisového kurtu, oplocení atp., by zjištěná cena nevyovídala o tržní ceně nemovitosti, tedy hodnotě, za kterou by byla obchodovatelná.

Cena dle zákona o oceňování majetku nebyla zjišťována

4.3 CENOVÉ VYJÁDŘENÍ K VLASTNICTVÍ

Vlastnické a evidenční údaje dle LV 2946

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 2946, podíl: 1 / 3

Andrea Zýková, Jeřabinová 1570/6, 268 01 Hořovice, LV: 2946, podíl: 2 / 3

Zjištěná hodnota bude upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví $k=0,8$, z ní bude stanoven příslušný podíl.

4.4 OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že

majetek dle VL 2946 - pozemky p.č. 1579, 1580/1, 1580/2, 1581/2 a 1582, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun

jsou zatíženy věcným právem – zástavním právem smluvním, na spoluvlastnický podíl 1/3 povinného Daniel Kebrle zástavním právem exekutorským, kde byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN). Současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017.

Dále bylo zjištěno, že pozemek p.č. 1582, k.ú. Hořovice, je zatížen věcným břemenem zřízení a provozování distribuční soustavy pro oprávněného ČEZ Distribuce a.s., dle Smlouvy o zřízení věcného břemene, právní účinky vkladu práva ke dni 1. 8. 2011, V-3620/2011-202.

Věcné břemeno a závada vážnoucí na majetku

Věcné břemeno k p.č. 1582

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Oceňovaná nemovitost, respektive podíl na nemovitosti, se vzhledem ke svým parametrům běžně neobchoduje (velikost stavby i pozemku, vybavenost, architektonicky významná stavba, bydlení pro několik generací či rodin, atd.). Obvyklá cena nelze zjistit.

Odhad možné tržní hodnoty je vypočítán z průměru cen více porovnávaných nemovitostí, což nejlépe eliminuje možné výkyvy ceny, a odborným odhadem dalších součástí a pozemků, které jsou nad rámec porovnávaných nemovitostí.

Pozemek p.č. 1582 je zatížen věcným břemenem. Vliv na konečnou cenu majetku má spoluvlastnictví nemovitosti.

Ze strany stavebního úřadu nebyly poskytnuty žádné dokumenty a doklady k nemovitosti čp. 513 ani stavebním pracím prováděných na pozemcích uvedených na LV 2946 (vyjma tenisového kurtu). Pokud budou dodatečně zjištěny skutečnosti mající vliv na výslednou cenu, vyhrazuje si znalecké právo na korekci závěru posudku.

6. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu podílu ve výši 1/3 na nemovitosti dle LV 2946 - pozemek p.č. 1579, jehož součástí je stavba čp. 513, bydlení, pozemek p.č. 1580/1. 1580/2, 1581/2 a 1582, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun. Obvyklá cena nelze v konkrétním případě stanovit (viz zdůvodnění výše).

Odhad tržní hodnoty celého majetku dle LV 2946 se zohledněním zatížení věcným břemenem, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun, k datu zpracování znaleckého posudku, po zaokrouhlení

42 840 000 Kč

slovy: Čtyřicetdvamiliónůosmsetčtyřicettisíc Kč

Z důvodu spoluvlastnictví je zjištěná cena upravena koeficientem 0,7. Cena pro výpočet podílu činí 29 988 000 Kč.

Odhad tržní hodnoty podílu 1/3 na majetku dle LV 2946 se zohledněním zatížení věcným břemenem, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun, k datu zpracování znaleckého posudku, po zaokrouhlení

9 996 000 Kč

slovy: Devětmiliónůdevětsetdevadesátšesttisíc Kč

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14. 10. 1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 946-17/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 946-17/21

Byla sjednána smluvní odměna.

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 8. 4. 2021