

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

ČÍSLO POLOŽKY: 15988/2024

ZNALEC: Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9
IČO: 69013519

ZADAVATEL: Exekutorský úřad v Teplicích
Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor
Husitská 692/3
415 01 Teplice

ČÍSLO JEDNACÍ: č.j. 110 Ex 807/20-494

PŘEDMĚT: **RD Stará škola 109, 267 27 Liteň**

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/2

OZNAČENÍ: 25/2024

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Obor Ekonomika / odvětví
Oceňování nemovitých věcí

PROHLÍDKA PROVEDENA DNE: 02.02.2024

DATUM: 22.02.2024

POČET STRAN: 31

SEZNAM PŘÍLOH: Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí
Příloha č. 2 - katastrální mapa
Příloha č. 3 - mapa oblasti
Příloha č. 4 - fotodokumentace

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 333/12000 k rodinnému domu č.p. 109, s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 32/1 v katastrálním území Liteň, obec Liteň, okres Beroun.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí. Octopus – databáze prodeje nemovitostí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 109, s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 32/1 v katastrálním území Liteň, obec Liteň, okres Beroun.

Adresa předmětu ocenění:	Stará škola 109, 267 27 Liteň
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Beroun
Obec:	Liteň
Katastrální území:	Liteň

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena 02.02.2024.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV č. 769

Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk	111/500
Godla Martin, Revoluční 259, 28901 Dymokury	111/4000
Horáková Nikola, Stará škola 109, 26727 Liteň	333/12000
Horáková Soňa, Žižkova 244, 38701 Volyně	333/12000
Horáková Vendula, Příkrá 1604, 43801 Žatec	333/12000
SJM Kivák Albert a Kiváková Julie, Stará škola 109, 26727 Liteň	667/1000

Vlastnické právo LV č. 750

Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk	999/4000
Horáková Nikola, Stará škola 109, 26727 Liteň	333/12000
Horáková Soňa, Žižkova 244, 38701 Volyně	333/12000
Horáková Vendula, Příkrá 1604, 43801 Žatec	333/12000
SJM Kivák Albert a Kiváková Julie, Stará škola 109, 26727 Liteň	667/1000

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 109, s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 32/1 v katastrálním území Liteň, obec Liteň, okres Beroun.

Na nemovitosti je zapsáno: zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, toto není zohledněno ve stanoveném ocenění.

Specifikace podle LV č. 769, 750			
Parcelní číslo	Výměra v m²	Druh pozemku	Poznámka
32/1	275	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je rod. dům č.p. 109

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 333/12000 k rodinnému domu č.p. 109, s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 32/1 v katastrálním území Liteň, obec Liteň, okres Beroun.

Liteň je městys v okrese Beroun ve Středočeském kraji. Leží v Hořovické pahorkatině, respektive Karlštejnské vrchovině, zhruba 4,5 km jihozápadně od národní kulturní památky hrad Karlštejna, přibližně 15 km jihovýchodně od Berouna a 42 km jihozápadně od Prahy. Žije zde 1207 obyvatel.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 109 leží v ulici Stará škola na okraji obce Liteň, okolní zástavba je smíšená. Dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemními podlažími, nachází se na rovinném pozemku. Základy domu jsou kamenné, zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálená tašková, oplechování pozink. plechem, částečně chybí, venkovní omítka štuková, částečně opadaná, okna dřevěná. Dům je ve zhoršeném technickém stavu. Nutná rekonstrukce. Další popis není možný nebyla umožněna prohlídka domu.

Na oceňovaných nemovitých věcech není zapsáno věcné břemeno. K nemovitým věcem nenáleží příslušenství.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 23.12.2023 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsán ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

D. Znalecký posudek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení ceny nemovitosti

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.: §2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 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.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“
Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.: §1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“ §1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné. V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby pozitivních matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních

jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

Výměry pro ocenění:

Rodinný dům č.p. 109

Zastavěná plocha: 275 m²

Užitná plocha obytná: 165 m²

Analýza ocenění

1.Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2023, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro rodinný dům: 30 000,-Kč/ m²

Věcná hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota nemovitosti č.p. 109.	
Užitná plocha obytná: 165 m ²	
Reprodukční hodnota: 165 x 30 000 =	4 950 000,-Kč.
Opotřebení 70 %:	1 485 000,-Kč.
Zaokrouhleno:	1 485 000,-Kč.

Nákladová hodnota rodinného domu č.p. 109:

1 485 000,- Kč.

Specifikace podle LV č. 769, 750			
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Poznámka
Celkem	275		

Cena stavebních pozemků v obci Liteň a okolí je v rozmezí 1 500 – 7 000 Kč/ m². Pro oceňované pozemky je stanovena cena 2 000 Kč/m².

Cena pozemku	
Výpočet hodnoty pozemku Výměra: 275 m ² Cena: 275 x 2 000 = 550 000,-Kč.	
CENA – zaokrouhleno	550 000,- Kč.

Hodnota pozemku parc. č. 32/1 je stanovena na:

550 000,- Kč.

Celkem nákladová hodnota a cena pozemku:

2 035 000,- Kč.

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 333/12000:

56 471,-Kč.

Zaokrouhleno: 56 470,-Kč.

3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době. V našem případě se nemovitost nachází v obci Liteň.

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené rodinné domy v místě nebo blízkém okolí:

	<p>1) Prodej rodinného domu Cena: 1 500 000,- Kč Lokalita: Hájka z Libočan Beroun - Zavadilka Datum aktualizace: 02.11.2023 Užitná podlahová plocha: 71 m² Stavba: smíšená, cihla Způsob vytápění: lokální LV: 938</p>
---	---

	<p>2) Prodej rodinného domu Cena: 3 000 000,- Kč Lokalita: Řevnická 123. Lety Datum aktualizace: 30.06.2023 Užitná podlahová plocha: 133 m² Stavba: smíšená, cihla Způsob vytápění: centrální v budově LV: 358</p>
---	--

	<p>3) Prodej rodinného domu Cena: 4 000 000,- Kč Lokalita: V Žábě 92, Svinaře Datum aktualizace: 03.05.2023 Užitná podlahová plocha: 145 m² Stavba: smíšená, cihla Způsob vytápění: centrální v budově LV: 73</p>
--	---

Metodika ocenění:

1. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem cen velikosti, polohy a stavu nemovitosti.
2. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
3. Stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
4. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² plochy, průměrnou cenou je vynásobena plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Koeficient velikosti	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	1 500 000	71	21 127	0,99	0,99	0,99	0,97	20 493,- Kč
2	3 000 000	133	22 556	0,98	0,99	0,99	0,96	21 654,- Kč
3	4 000 000	145	27 586	0,98	0,98	0,98	0,94	25 931,- Kč
							Celkem	68 078,- Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (68 078 : 3 =)

22 693,- Kč/m².

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 109 včetně příslušenství a pozemku Užitná plocha obytná: 165 m ² Cena: 165 x 22 693 = 3 744 345,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	3 744 000 ,- Kč.

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 333/12000 k rodinnému domu č.p. 109, s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 32/1 v katastrálním území Liteň, obec Liteň, okres Beroun určená metodou porovnávací je:

103 896,- Kč.

Zaokrouhleno: 104 000,- Kč.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

- 1) Ocenění nákladovým způsobem **56 470,-Kč.**
- 2) Ocenění tržním porovnáním **104 000,-Kč.**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 333/12000 k rodinnému domu č.p. 109, s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 32/1 v katastrálním území Liteň, obec Liteň, okres Beroun v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

104 000,- Kč.

Slovy: Jednostočtyřtisíce Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 22.2.2024

.....

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 15988/2024.

V Praze dne 22.02.2024

Ing. Karel Schwarz

VSTUPNÍ OV OVACÍ DOLOŽKA
o p ijetí dokumentu do datové schránky

Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor, Exekutorský ú ad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice potvrzuje, že mu p ipojený dokument byl doru en v ase 04.03.2024 17:54:59 do datovém schránky ID: **96jg82e**

Odesílatel datové zprávy: **(zn4rs8n), Karel Schwarz - Ing. Karel Schwarz, Štverákova 2726/10, Horní Po ernice, 19300 Praha 9, CZ**

Ov ůjící osoba: **Pavína Marešová**, údaje o elektronickém podpisu: íslo certifikátu **P249639**, obchodní firma **PostSignum Qualified CA 4, " eská pošta**

Vystavil: **Mgr. Martin Svoboda,**

V Teplicích dne 05.03.2024



20206742264