

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4739 53/2021

o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 195 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č.st. 724, 726 a parc.č. 351/34, vše v obci a k.ú. Kytín, okr. Praha - západ

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé nemovitosti zapsané na LV č. 846 pro k.ú. Kytín pro účely exekučního řízení vedené u Exekutorského úřadu Beroun [REDACTED]
[REDACTED] pod sp.zn. 015 EX 591/20

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, podle stavu ke dni 27.5.2021 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 19 včetně titulního listu a 30 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 11.6.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 724 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 195, pozemku parc.č.st. 726 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt garáže, pozemku parc.č. 351/34 - zahrada, vše v obci a k.ú. Kytín, okr. Praha - západ.

Doplňujícím znaleckým úkolem je řádně a pečlivě označit a ocenit nemovité věci a jejich příslušenství, řádně a pečlivě označit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to ke dni vyhotovení posudku, pokud znalec taková práva nebo závady nezjistí, tuto skutečnost výslovně v posudku uvede.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Kytín 195
252 10 okr. Praha - západ
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Kytín
Katastrální území: Kytín
Počet obyvatel: 543

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.5.2021 za přítomnosti [REDACTED]
[REDACTED]

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem v Berouně, ze dne 23.4.2021, č.j. 015 EX 591/20-28
- vyznění o termínu ohledání nemovité věci vydané Exekutorským úřadem v Berouně, ze dne 23.4.2021, č.j. 015 EX 591/20-29
- aktuální realitní nabídky na prodej nemovitostí v dané lokalitě
- půdorysný plán garáže a celková situace
- cenové údaje o prodeji nemovitostí v obci Kytín a Mníšek pod Brdy
- informace sdělené [REDACTED] při místním šetření
- skutečnosti a informace získané při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

[REDACTED] podíl 1 / 1

5. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodejmi a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou, i když určitou vypovídací schopnost také má. V daném případě je aplikována přiměřeně. Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je prováděno variantní způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2021

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpise

Skutečností zde bude, že ne vždy je ve smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznávali jen k ceně podle předpisu, poněvadž daň se platila z té z nich, která je vyšší.

Zkušenosti z poslední doby přesto ukazují, že v řadě případů se již ceny podle cenového předpisu blíží ceně obecné, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků.

b) Porovnávací hodnota:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané oblasti, tak i internetové nabídky realitních kanceláří.

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

2. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 195 v obci a k.ú. Kytín, okr. Praha - západ. Přístupová komunikace není dosud zpevněná. Rodinný dům se nachází při jižním okraji obce. Pozemek rovinatý (původně byl pozemek v mírném svahu, při výstavbě domu však byl terén při severním okraji navýšen do dnešní podoby - zvýšení terénu dle podaných informací, až 1,5 m). Nemovitost je napojena na elektrický proud, obecní vodovod,

kanalizaci.

Nemovitost tvoří zejména objekt bydlení - rodinný dům. Při jižní straně situovaná garáž, rodinný dům i garáž propojeny přístřeškem pro parkování až dvou osobních automobilů.

Ve východní části pozemku bazén se zastřešením a venkovní sezení - přístřešek. Pozemek je oplocený, okrasná udržovaná zahrada.

Rodinný dům:

Volně stojící, nepodsklepený přízemní objekt s obytným podkrovím. Základy betonové, svislé konstrukce na bázi dřevní hmoty (europanely), střecha nad větší částí půdorysu sedlová, v části půdorysu plochá - využívaná jako terasa. Okna plastová s trojsklem event. posuvné balkónové dveře, na vnější straně v šedivé barvě. Vytápění prostřednictvím sálavých infrapanelů. Ohřev vody v elektrickém bojleru. Dřevěné obložkové zárubně. Keramický obklad, dlažba v koupelnách. V obytných místnostech dřevěná plovoucí podlaha. Na terasách dřevěná podlaha z tropického dřeva. Nadstandardní kuchyňská linka Sykora s vestavěnými spotřebiči Whirlpool. V domě instalováno zabezpečovací zařízení, kamery, rozvod wifi, vnitřní stínění oken

Dispoziční řešení: přízemí: chodba, obývací místnost s kuchyňkou části a jídelnou, koupelna (sprchový kout, WC), technická místnost, prádelna, chodba, pokoj se šatnou, šatna, zasklená zimní zahrada, podkroví: chodba: koupelna (sprchový kout, vana, WC), 3 * ložnice se šatnou, 2 * terasa.

Výpočet obestavěného prostoru: $(8,85 * 17,2 + 7,2 * 0,9) * 3,4 + 5,5 * 3,52 * 3,4 + 13,65 * 8,85 * (1,0 + 0,5 * 4,0) = 968 \text{ m}^3$

Dům postaven v roce 2014. Dům je v perfektním technickém stavu, průběžně udržovaný, kvalitní a nadstandardní zařizovací předměty a vybavení.

Garáž:

Přízemní objekt s plochou střechou (dle projektové dokumentace - europanely). Vrata sekční na elektropohon, okno plastové, na podlaze podložena dlažba, garáž vytápěna.

Dispoziční řešení: garáž pro dva automobily, technická místnost

Výpočet obestavěného prostoru: $6,4 * 9,2 * 3,6 = 206 \text{ m}^3$

Přístřešek I:

Přístřešek mezi rodinným dome a garáží: Obestavěný prostor: $6,5 * 8,2 * 3,3 = 176 \text{ m}^3$

Přístřešek II:

Venkovní přístřešek s grilem, střecha pultová, klempířské prvky provedeny, přiveden elektrický proud

Obestavěný prostor: $5,3 * 3,6 * 2,8 = 53 \text{ m}^3$

Bazén:

Venkovní keramický bazén se slanou vodou, provedeno zastřešení, vyhříváný (tepelné čerpadlo), terasa tropické dřeva. Objem 50 m³, realizace 2015.

Zahrada:

Udržovaná okrasná zahrada s venkovním osvětlením a zavlažováním. Podzemní nádrž na dešťovou vodu.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Garáž
3. Přístřešek I
4. Přístřešek II
5. Bazén
6. Zastřešení bazénu + tepelné čerpadlo
7. Pozemek
8. Porosty

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 919,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
781,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek,	V	0,00

jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita s dobrou dostupností do Prahy, zdravé životné prostředí	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,260}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,260}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Okrajové části obce	III	-0,01
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,293}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,629}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,629}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	6 515,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	178,00 m ²
podkroví:	=	121,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	178,00 m ²	3,00 m
podkroví:	121,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	968,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	968,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	178,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	299,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,68		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a	IV	0,04

stavby zateplené		
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,06
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - nadstandardní kuchyňská linka včetně spotřebičů	V	0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,965 = \mathbf{1,348}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,260}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,293}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 6\,515,- \text{ Kč/m}^3 * 1,348 = 8\,782,22 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 968,00 \text{ m}^3 * 8\,782,22 \text{ Kč/m}^3 * 1,260 * 1,293 = 13\,849\,967,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{13\,849\,967,03 \text{ Kč}}$$

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 730,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{garáž:} = 5,90 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	5,90 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

$$\text{garáž:} = \frac{206,00 \text{ m}^3}{\text{Obestavěný prostor - celkem:}} = \mathbf{206,00 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce kovové – plechové, s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	III	typ C
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V, voda nebo vytápění, vrata s el. pohonem	IV	0,03
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,965 = \mathbf{1,044}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,260}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,293}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,730,- \text{ Kč/m}^3 * 1,044 = 1\,806,12 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 206,00 \text{ m}^3 * 1\,806,12 \text{ Kč/m}^3 * 1,260 * 1,293 = 606\,153,88 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 606 153,88 Kč

3. Přístřešek I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešek	176 =
Obestavěný prostor - celkem:		176,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 371,-
Plná cena: 176,00 m ³ * 1 371,- Kč/m ³	=	241 296,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 60 = 11,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 11,7 % / 100)	*	<u>0,883</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	213 064,37 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,629</u>
Cena stavby CS	=	347 081,86 Kč
Přístřešek I - zjištěná cena	=	347 081,86 Kč

4. Přístřešek II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešek	53 =	53,00
Obestavěný prostor - celkem:			53,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Krb	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 371,-
Plná cena: 53,00 m ³ * 1 371,- Kč/m ³	=	72 663,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 60 = 11,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 11,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístřešek II - zjištěná cena

*	0,883
=	64 161,43 Kč
*	1,629
=	104 518,97 Kč
=	104 518,97 Kč

5. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 50,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 758,04
Plná cena: 50,00 m ³ * 3 758,04 Kč/m ³	=	187 902,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	159 716,70 Kč
Koeficient pp	*	1,629
Cena stavby CS	=	260 178,50 Kč
Bazén - zjištěná cena	=	260 178,50 Kč

6. Zastřešení bazénu + tepelné čerpadlo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	300 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	300 000,-
Plná cena: 1,00 ks * 300 000,- Kč/ks	=	300 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 30 = 20,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	240 000,- Kč
Koeficient pp	*	1,629
Cena stavby CS	=	390 960,- Kč
Zastřešení bazénu + tepelné čerpadlo - zjištěná cena	=	390 960,- Kč

7. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,212,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,212,00) / 1\,212,00 = \mathbf{0,965}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,260}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,293}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,260 * 1,000 * 1,293 = \mathbf{1,629}$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	781,-	1,629		1 272,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 724	150	1 272,25	
	Redukční koeficient R = 0,965			1 227,72	184 158,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 726	58	1 272,25	
	Redukční koeficient R = 0,965			1 227,72	71 207,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	351/34	1 004	1 272,25	
	Redukční koeficient R = 0,965			1 227,72	1 232 630,88
Stavební pozemky - celkem			1 212		1 487 996,64

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 487 996,64 Kč

8. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 487 996,64
Celková výměra pozemku	m ²	1 212,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	245 544,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>20 871,24</u>

Porosty - zjištěná cena celkem = 20 871,24 Kč

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	13 849 967,- Kč
2. Garáž	606 154,- Kč
3. Přístřešek I	347 082,- Kč
4. Přístřešek II	104 519,- Kč
5. Bazén	260 179,- Kč
6. Zastřešení bazénu + tepelné čerpadlo	390 960,- Kč
7. Pozemek	1 487 997,- Kč
8. Porosty	20 871,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 067 730,- Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje (informace z katastru nemovitosti) o prodejkách jak rodinných domů, tak i pozemků v dané lokalitě (Kytín, Mníšek pod Brdy) a dále tři realitní aktuální nabídky na prodej domů v obci Mníšek pod Brdy. Základní údaje pro stanovení ceny za 1 m² obytné plochy rodinných domů jsou uvedeny v přehledné tabulce (viz. níže).

Při stanovení ceny stavebního pozemku bylo vycházeno jak s cenových údajů, tak i z dvou realitních nabídek (více realitních nabídek z dané lokality není v současné době k dispozici). Jedná se tyto nemovitosti:

Cenové údaje:

- 1) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku 1.022 m², cena za 1 m² 1.566 Kč/m² (rok 2019)
- 2) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku 498 m², cena za 1 m²: 2.711 Kč/m² (rok 2020)
- 3) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku 1.043 m², cena za 1 m² 4.794 Kč/m² (rok 2020)
- 4) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku: 794 m², cena za 1 m² 2.768 Kč/m² (rok 2020)
- 5) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku: 1.260 m², cena za 1 m² 2.495 Kč/m² (rok 2020)
- 6) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku: 1.683m²,cena za 1 m²: 2.756 Kč/m² (rok 2020)

- 7) Kytín, výměra pozemku: 1.406 m², cena za 1 m²: 765 Kč/m² (rok 2019)
- 8) Kytín, výměra pozemku: 1.175 m², cena za 1 m²: 170 Kč/m² (rok 2020)
- 9) Kytín, výměra pozemku: 1.244 m², cena za 1 m²: 241 Kč/m² (rok 2019)

Inzerce:

- 10) Mníšek pod Brdy, výměra pozemku: 868 m², cena za 1 m²: 6.855 Kč/m²)
- 11) Kytín: výměra pozemku: 2.184 m², cena za 1 m²: 6.868 Kč/m²)

Při stanovení aktuální ceny obvyklé stavebních pozemků v dané lokalitě je nutno přihlídnout k celkové situaci na realitním trhu (absolutní převis poptávky nad nabídkou, nedostatek volných stavebních pozemků v nabídce k prodeji). Kupní ceny dle cenových údajů (až na položku ad 3 - viz. výše) v žádném případě neodpovídají aktuálním cenám stavebních pozemků nejen v této lokalitě, ale i okolí Prahy v obdobné vzdálenosti.

Cena obvyklá stavebního pozemku je proto stanovena s ohledem na aktuální inzerci, ve vazbě na zkušenosti znalce z aktuálních cen stavebních pozemků v obdobných lokalitách kolem Prahy, přičemž jeho cena je stanovena také v závislosti na velikosti pozemku. Dále je přihlídnuto ke kupní ceně porovnávané nemovitosti ad 8 (viz. tabulka níže), kde předmětem prodeje byl pozemek s původních chatkou, přičemž cenu chaty je nutno zanedbat, pozemek se nachází v lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů. U pozemků do výměry 800 m² je cena stanovena v částce 7.000 Kč/m², u pozemků nad výměru 1.000 m² pak v částce 5.000 Kč/m²

	zdroj	č.p.	cena (Kč)	rok / CÚ	koef. tech. stavu	typ	výměra pozemku (m ²)	obytná plocha (m ²)	koef. lok.	cena za 1 obytné plochy (Kč/m ²)
1	KS	7	500.000							XXXX
2	KS	82	4.500.000	2021 / 1,0	1,4	0,9	768	100	1,0	XXXX
3	KS	125	1.100.000							XXXX
4	KS	128	72.000							XXXX
5	KS	164	10.000.000	2020 / 1,2	1,05	0,9	1.617	120	1,0	30.830
6	KS	166	9.500.000	2020 / 1,2	1,05	0,9	1.199	130	1,0	39.290
7	KS	242	3.000.000							XXXX
8	KS	345	3.400.000	2020			508			cena poz.
9	KS	985	14.000.000	2020 / 1,2	1,05	0,9	1.150	250	0,95	39.681
10	KS	1002	12.500.000	2019 / 1,4	1,05	0,9	1.437	250	0,95	37.041
11	KS	1130	10.000.000	2019 / 1,4	1,05	0,9	1.025	130	0,95	61.289 x
12	KS	1407	9.550.000	2019 / 1,4	1,05	0,9	630	160	0,95	50.274
13	INZ	Hl.Vrch	6.700.000	2021 / 0,95	1,2	0,9	792	73	0,95	11.539 xx
14	INZ	Mníšek	10.990.000	2021 / 0,95	1,05	0,9	594	124	0,95	45.485
15	INZ	Rymáňská	14.700.000	2021 / 0,95	1,05	0,9	422	203	0,95	48.695

Poznámka:

- 1) Prvních 12 porovnávaných nemovitostí jsou nemovitosti, které byly v dané lokalitě skutečně v posledních dvou letech prodány. Porovnávané nemovitosti ad 1) až ad 6) jsou přímo z obce Kytín, porovnávané nemovitosti ad 7) až ad 12) z Mníšku pod Brdy. Poslední tři porovnávané nemovitosti jsou inzerované nemovitosti ze současné realitní inzerce.
- 2) Kupní ceny uzavřené v roce 2019 jsou navýšeny na cenovou úroveň roku 2021 o 40 % (koef. 1,4), kupní ceny z roku 2020 navýšeny o 20 % (koef. 1,2). Přesné statistické údaje nejsou dosud k dispozici, cenové navýšení stanoveno na základě odborného odhadu znalce.
- 3) Koeficient technického stavu zohledňuje technický stav oceňované nemovitosti vůči nemovitostem porovnávaným
- 4) Typ stavby vyjadřuje skutečnost, že všechny porovnávané nemovitosti jsou zděné objekty, oceňovaná nemovitost je objekt na bázi dřevní hmoty (myšleno svíslé nosné konstrukce)
- 5) Koeficient lokality zohledňuje skutečnost, že lokalita Kytín je přeci jen o něco horší lokalitou (z hlediska dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti) než lokalita Mníšek pod Brdy. Tento rozdíl je stanoven na základě odborného odhadu znalce na 5 % (v neprospěch Kytína)
- 6) V posledním sloupci je pak proveden výpočet ceny za 1 m² obytné plochy porovnávaných nemovitostí
- 7) Při výpočtu hodnoty pozemků u porovnávaných nemovitostí je stanovena cena za 1 m² pozemku u pozemků do výměry 800 m² ve výši 7.000 Kč/m², nad výměru 1.000 m² pak ve výši 5.000 Kč/m².
- 8) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny nemovitosti ad 1), ad 3), ad 4), ad 7) pro podezřele nízkou kupní cenu vzhledem k velikosti pozemku.
- 9) U porovnávané nemovitosti ad 8) kupní cena odpovídá de facto ceně pozemku, předmětem prodeje byl pozemek s původní chatkou v lokalitě určené k zástavbě rodinným domem. Cena pozemku v cenové úrovni 2020 činí: 6.693 Kč/m².
- 10) Z porovnávání byla dále vyřazena nemovitost ad 2), jedná se o starší nemovitost, kupní cena de facto odpovídá ceně pozemku, tato nemovitost není pro porovnávání vhodná.
- 11) Z porovnávaného souboru pak na základě výpočtu ceny za 1 m² obytné plochy vyloučeny nemovitosti s nejnižší a nejvyšší cenou (s odkazem na Gaussovu křivku)
- 12) Ze zbývajících porovnávaných nemovitostí následně vypočtena průměrná cena:

Průměrná cena: $1/7 * (30.830 + 39.290 + 39.681 + 37.041 + 50.274 + 45.485 + 48.695)$
Kč/m² = **41.614 Kč/m²**

Užitná plocha: $0,75 * (8,85 * 17,2 + 7,2 * 0,9 + 5,5 * 3,52 + 13,65 * 8,85) + 0,8 * 6,4 * 9,2 =$
cca **270 m²**

Cena pozemku: **5.000 Kč/m²**

Výměra pozemku: $150 \text{ m}^2 + 58 \text{ m}^2 + 1.004 \text{ m}^2 =$ **1.212 m²**

Cena stanovena porovnávací metodou: $41.614 \text{ Kč/m}^2 * 270 \text{ m}^2 + 1.212 \text{ m}^2 * 5.000 \text{ Kč/m}^2 = 17.295.780,--\text{Kč}$, po zaokrouhlení: 17.300.000,--Kč

E. CELKOVÁ REKAPITULACE

- a) Ocenění dle cenového předpisu: 17.068.000,--Kč
- b) Ocenění porovnávací způsobem: 17.300.000,--Kč

**Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 17.300.000,--Kč
(slovy sedmnáctmilionůtřistatisíc Kč)**

F. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ - ODŮVODNĚNÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z realitních inzertních nabídek.
Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 3) Z listu vlastnictví č. 846 pro k.ú. Kytín vyplývá v části B1 zápis věcného břemene chůze a jízdy ve prospěch pozemku parc.č.st. 724 v k.ú. Kytín. Povinnost pak k pozemku parc.č. 351/23, 351/47 a 351/34 v k.ú. Kytín, tyto tři pozemky jsou v katastru nemovitosti vedeny jako komunikace, jsou ve vlastnictví třetích fyzických osob. Toto věcné břemeno nesnižuje hodnotu oceňované nemovitosti.
- 4) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva. Jedná se o tyto zápisy: zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádná taková omezení neexistovala, jako by nemovitost byla „právně čistá“.

5) Znalec odkazuje na ustanovení § 337h, odst. 1 o.s.ř. „dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti“. Podrobnější podmínky v případě prodeje formou dražby bude obsahovat dražební vyhláška, na kterou znalec odkazuje. Otázka případného výmazu zástavních práv je otázkou právní a rozhoduje o ní soudní exekutor.

6) Znalec obdržel informaci, že vlastník nemovitosti [REDAKCE] pronajímá tuto nemovitost [REDAKCE]. Ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku nebyla znalci nájemní smlouva předložena. Není tak například patrné, zda se jedná o nájemní smlouvu na dobu (ne)určitou, jaká je výše smluvního nájemného či další podmínky smluvního vztahu.

7) Znalec v této souvislosti odkazuje na ustanovení § 336a, odst. 2a o.s.ř. „Soud zároveň může rozhodnout o zániku nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, jestliže je nájemné či pachtovné, případně poměrná část výnosu z věci zcela nepřiměřená nájemnému či pachtovnému, případně poměrné části výnosu z věci v místě a čase obvyklé nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného“. Otázka případného zrušení nájemního vztahu je otázkou právní, znalec proto odkazuje na dražební vyhlášku.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne [REDAKCE] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4739 53/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtováním č. 32/2021.

V Praze 11.6.2021



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.