

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 17495-246/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1665** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nové Strašecí, č.e. 151, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1665), a pozemku **p.č. 1706/18** - zahrada, vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **146 Ex 983/16-131**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.2.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 15.2.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.1.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 Ex 983/16-131**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1665** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nové Strašecí, č.e. 151, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1665), a pozemku **p.č. 1706/18** - zahrada, vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 6.2.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.2.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Zdeňka Mašla.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 984, pro k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem, dne 24.1.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník, vyhotovený znaleckým ústavem dne 6.2.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Nové Strašecí
Katastrální území: Nové Strašecí (706744)

List vlastnictví číslo: 984

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Mašl Zdeněk
Sportovní 261, 27308 Pchery | Podíl: 5/6 |
| 2. Mašlová Marie
Čs. armády 1180, 27201 Kladno | Podíl: 1/6 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Nové Strašecí, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Nové Strašecí ev.č. 151, 271 01 Nové Strašecí. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1722/8 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 a přes pozemky p.č. 1684/31 - ostatní plocha, p.č. 1684/16 - ostatní plocha, p.č. 1684/17 - ostatní plocha, p.č. 2959 - ostatní plocha, p.č. 2177/1 - ostatní plocha, p.č. 2175 - ostatní plocha, p.č. 2176 - ostatní plocha a p.č. 1699/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Nové Strašecí, Komenského náměstí 201, 271 01 Nové Strašecí, nebo Česká republika. Po právní stránce je k objektu zajištěn přístup. Faktický přístup k objektu je navíc přes část pozemku p.č. 1691/9 - orná půda, který je ve vlastnictví jiného vlastníka. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 490 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní žumpu na vyvážení. Dle informací ČSÚ v obci Nové Strašecí je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1983. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za objektem u levé hranice pozemku, (pohled od přístupové komunikace na pozemku p.č. 2175), je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- žumpa
- studna vrtaná
- elektrické čerpadlo (darling)
- venkovní bazén
- kamenná opěrná zeď
- venkovní schody cihelné
- zpevněná plocha z betonové dlažby
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.e. 151 - rod. rekr
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 11. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění je zajištěn pouze faktický přístup. Ke dni ocenění bylo zjištěno, že předmět ocenění je skutečně přístupný přes pozemek jiných vlastníků.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,833$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Objekt č.e. 151 - rod. rekr – § 36

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	5,72×8,15	=	46,62 m ²
Podkroví	5,72×8,15	=	46,62 m ²
I.PP	4,45×6,19	=	27,55 m ²
Součet:		=	120,79 m ²

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	4,45×6,19×2,17	=	59,77 m ³
Vrchní stavba	5,72×8,15×2,87+3,84×1,08×1,00	=	137,94 m ³
Zastřešení	5,72×8,15×2,28×0,50	=	53,14 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	250,85 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ II–A

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,30 %	Standardní	
2. Podezdívka	0,00 %	Neuvažuje se	
3. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	27,40 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Stropy – betonové (nad I.PP)	10,20 %	Standardní	50 %
– dřevěné trémové s rovným podhledem (nad I.NP)		Standardní	50 %
5. Zastřešení – vaznicový sedlový krov	9,10 %	Standardní	
6. Krytina – hliníkový plech	4,00 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní	
8. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké	8,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - stříkané hladké		Standardní	50 %
9. Schodiště – žebříkové dřevěné s dřevěnými stupni bez zábradlí	4,10 %	Podstandardní	
10. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných, nebo ocelových zárubní	3,00 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná zdvojená, 1x plastové zdvojené	5,10 %	Standardní	
12. Podlahy – textilní krytiny, prkenné (původní), PVC, keramická dlažba	4,00 %	Standardní	
13. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	3,10 %	Standardní	
14. Elektroinstalace – 230V/400V	3,00 %	Standardní	
15. Rozvod vody – teplá i studená	2,10 %	Standardní	
16. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,00 %	Standardní	
17. Rozvod propan-butanu – ano, propan butan	0,20 %	Standardní	
18. Kanalizace – koupelna, WC	2,00 %	Standardní	
19. Záchod – splachovací WC	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,80 %	Nevyskytuje se	
21. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	2,20 %	Standardní	
22. Ostatní – krb, oc. mříže	2,20 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Nové Strašecí
Počet obyvatel:	5 456
Základní cena (ZC):	2 481,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	V. Zděné tl. více jak 30 cm	0,05
3 Střešní konstrukce	III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	IV. WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	0,10
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00

7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:		1983	
Stáří stavby (y):		35	
Koeficient pro úpravu (s):		0,825	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10}$): 0,998

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 476,04 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,833

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 250,85 \times 2\,476,04 \times 0,930 \times 0,833 = 481\,171,30 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	80 195,22 Kč

Objekt č.e. 151 - rod. rekr – zjištěná cena: 80 195,22 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nové Strašecí

Název okresu: Rakovník

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01

4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,588,-$ Kč/m²
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,230,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 943$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,833$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,775$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 953,2500$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1665	Zastavěná plocha a nádvoří	36	34 317,-
1706/18	Zahrada	907	864 597,75
	Součet:	943	898 914,75

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{6}$
Cena po úpravě: $= 149\,819,13$ Kč

Pozemky – zjištěná cena: **149 819,13 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Objekt Malíkovice, okres Kladno

Zděná chata s dispozicí 2+kk na pozemku o výměře 425 m² v Malíkovících okr. Kladno. Dispozice I.NP: obývací pokoj s kuchyní, dřevěné zádveří s WC. V patře je podkroví určené ke spaní. K chatě náleží venkovní kryté posezení, dřevník a sklep s dílnou. Chata je z roku 1977 a má nově zateplenou střechu. Topení je řešeno kamny na TP, rozvod el. jsou v mědi, možnost připojení i na 400V, vlastní studna, nádrže na dešťovou vodu, možnost připojení na sezónní vodovod, septik. Parkování u chaty, příjezd po zpevněné cestě.

Nabídková CENA: 580 000,- Kč

2) Objekt Libušín, okres Kladno

Patrová, zděná chata s dispozicí 2+1 a užitnou plochou 50 m², v obci Libušín - Záviň, okr. Kladno. Chata stojí na pozemku o výměře 459 m². Topení lokálními kamny na tuhá paliva, dálkový vodovod, ohřev vody el. bojlerem, odpad do jímky, el. proud 230 i 400V. Možnost parkování na vlastním pozemku.

Nabídková CENA: 740 000,- Kč

3) Objekt Mšec, okres Rakovník

Zděná chata s obytnou plochou 55 m² a pozemkem o výměře 439 m² v osadě Červená stráň mezi obcemi Mšec a Nové Strašecí. Do chaty vybudované v osmdesátých letech dvacátého století vstupujeme klasickou podsklepenou verandou. V přízemí je kompletně vybavená obytná místnost s novou kuchyní a kamny. V patře je situována ložnice, střecha zateplena. Chata je udržovaná, některé části opravené nebo zrekonstruované. Příprava napojení na vodu ze studny (nedokončeno).

Nabídková CENA: 990 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- pouze lokální vytápění objektu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt rodinné rekreace**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Malíkovice, okres Kladno	
Výchozí cena (VC):	580 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	532 598,71 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Libušín, okres Kladno	
Výchozí cena (VC):	740 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	679 522,50 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Mšec, okres Rakovník	
Výchozí cena (VC):	990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	909 090,91 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{přístupu}})$$

Minimální jednotková cena:	532 598,71 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	707 070,71 Kč
Maximální jednotková cena:	909 090,91 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	710 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 710 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
Cena po úpravě:	= 118 333,33 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 94 666,66 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 95 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	80 195,- Kč
Cena pozemků	149 819,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	230 014,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	95 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

95 000,- Kč

Cena slovy: devadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.2.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17495-246/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy