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: 15283-151/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 259** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 259), a dále pozemku **p.č. 463/171** - orná půda, vše v k.ú. Babice u Řehenic, obec Řehenice, okres Benešov.

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 1145/14-55**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.1.2017 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 v 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 24.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 8.12.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 1145/14-55,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 259** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestavěná stavba** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 259), a dále pozemku **p.č. 463/171** - orná půda, vše v k.ú. Babice u Řehenic, obec Řehenice, okres Benešov.

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 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 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 2.1.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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.

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

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 kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 2.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny jednatelem společnosti pouze telefonicky.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1068, pro k.ú. Babice u Řehenic, obec Řehenice, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 8.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Babice u Řehenic, obec Řehenice, okres Benešov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 2.1.2017, 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.

Sdělení stavebního úřadu OÚ Velké Popovice ze dne 23.2.2017, které bylo objednavatelem předloženo dne 27.2.2017.

Rozhodnutí, dodatečné povolení ze dne 11.6.2004, které bylo objednavatelem předloženo dne 27.2.2017.

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: Benešov
Obec: Řehenice
Katastrální území: Babice u Řehenic (744930)

List vlastnictví číslo: 1068

Vlastník:

N F T
s.r.o., Jemnická 887/4, Michle, 14000 Praha 4

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 259** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 259), a dále pozemku **p.č. 463/171** - orná půda, vše v k.ú. Babice u Řehenic, obec Řehenice, okres Benešov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončenou novostavbu rodinného domu. Ke dni ocenění nebylo objednavatelem ani povinným předloženo žádné kolaudační rozhodnutí či souhlas s užíváním stavby.

Dne 23.2.2017 vydal stavební úřad OÚ Velké Popovice sdělení, ve kterém uvádí, že v předmětné lokalitě není v současné době vybudována dopravní a technická infrastruktura. Stavby mohou být kolaudovány až po vybudování a kolaudaci technické a dopravní infrastruktury.

Dne 11.6.2004 vydal stavební úřad OÚ Velké Popovice rozhodnutí, ve kterém dodatečně povoluje stavbu: 160 řadových domků a dvojdomků. Všechny RD budou nepodklepené s přízemní a jedním patrem. U každého RD bude umístěno stání pro parkování 1 automobilu na vlastním pozemku. RD budou zděné, cihelné se šikmou střechou, se skládanou taskovou krytinou. V území bude umístěno 6 základních dispozičních domků.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Řehenice, v řadové zástavbě jako řadový koncový. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 538/37 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu a přes pozemek p.č. 463/131 - orná půda, který je ve vlastnictví jiného subjektu **(přístup právně nezajištěn).** Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 120 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ v obci Řehenice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+kk s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 2004. Ke dni ocenění nebylo objednavatelem ani povinným předloženo žádné kolaudační rozhodnutí ani rozhodnutí o užívání stavby. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 roků. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situován dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- venkovní terasa
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

1) Objekty
   a) Rodinný dům
2) Pozemky
   a) Pozemky
3) Věcná práva
   a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
4) 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 maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen věcným břemenem.

	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

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 maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

	Popis znaku	**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	–0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	–0,03
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
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	–0,30

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}556$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A
Konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Typ střechy: se sklonitou střechou
Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Polohový koeficient: 0,800
Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny ceny stavby: 2,163

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	9,10×6,81+3,10×0,92	=	64,82 m^2
Podkroví	9,10×6,81	=	61,97 m^2
Součet:		=	126,79 m^2

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	9,10×6,81×3,76+3,10×0,92×3,40	=	242,71 m^3
Zastřešení	9,10×6,81×3,03×0,50+2×(2,50×3,03×5,80×0,50)	=	137,82 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	380,53 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní
2.	Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3.	Stropy	7,90 %	Standardní
4.	Střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8.	Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10.	Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11.	Schody	1,00 %	Standardní
12.	Dveře	3,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13.	Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19.	Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25.	Záchod	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní	3,40 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
9. Vnější obklady	$-0{,}54 \times 1{,}852 \times 0{,}50\ \%$	– 0,0050
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9950**

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 290,– Kč/m^3	
Koeficient využití podkroví K_{vp}:	× 1,1200	
Koeficient vybavení stavby K_4:	× 0,9950	
Polohový koeficient K_5:	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	× 2,1630	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 415,94 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 380,53 m^3 × 4 415,94 Kč/m^3	=	**1 680 397,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 13 roků
Předpokládaná další životnost: 87 roků
Opotřebení: 100 × 13 / (13 + 87) = 13,000 %

Odpočet opotřebení: 1 680 397,65 Kč × 13,000 %	–	218 451,69 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	**=**	**1 461 945,96 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0{,}930$
Index polohy: $I_P = 0{,}556$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	**=**	1 461 945,96 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = $I_T \times I_P$	×	0,517
Cena stavby: CS = $CS_N \times$ pp	**=**	**755 826,06 Kč**

Rodinný dům – zjištěná cena: **755 826,06 Kč**

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Řehenice
Název okresu: Benešov

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
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	IV. Elektřina	0,55
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: ZC_v = 1 900,– Kč/m^2

Základní cena pozemku: ZC = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ **= 242,– Kč/m^2**
(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* = 408 m^2
Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m^2.

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	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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 = 0,556

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 0,517**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 125,1140 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 259	Zastavěná plocha a nádvoří	61	7 631,95
463/171	Orná půda	347	43 414,56
	Součet:	408	51 046,51

Pozemky – zjištěná cena: **51 046,51 Kč**

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly. 40502 Děčín

a vázne na:
- parcela 463/171

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,–	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1	
Hodnota věcného břemene:	**=**	**–10 000,–**	**Kč**

4) 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) RD Nespeky, okres Benešov

RD s pozemkem nedaleko Benešova, Nespeky, Benešovská ulice. Dům je postaven na vlastním oploceném pozemku o celkové výměře parcely 671 m^2. Zastavěná plocha 131 m^2, zahrada 540 m^2. Podlahová plocha domu cca 160 m^2. Dům je podsklepený, byl postaven v roce 1980 a kolaudován v roce 2011. Příjezdová komunikace – asfaltová. IS – vlastní kopaná studna, elektřina 230/400 V, odpad sveden do jímky. Topení – ústřední, kotel na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Podlahy – dlažba, beton. Okna – dřevěná, původní. Střešní krytina – eternit. Obvodové zdivo – 45 cm, cihla. Dispozice domu: 3+1, veranda 9 m2, chodba 6,2 m^2, samostatná toaleta 1,1 m^2, koupelna 4,6 m^2, obývací pokoj 22,5 m^2, kuchyně 10,5 m^2, spíž 2 m^2, ložnice 14,5 m^2, dětský pokoj

12,6 m^2. Půda neobytná – slouží jako úložný prostor, možnost vybudovat obytné podkroví. Vstup do podkroví je zajištěn betonovým schodištěm. Suterén - garáž, kotelna, prádelna, skladovací místnosti. Na parcele u domu je postaven dřevěný zahradní domek. Přímo v Nespekách se nachází MŠ, obecní úřad, zastávka autobusu, obchod, restaurace, dětské hřiště, sportoviště.
Nabídková CENA: 2 590 000,- Kč

2) RD Nespeky, okres Benešov
RD odinný dům v obci Nespeky, okres Benešov, pouhých 20 km od hranice Prahy. Nemovitost se zastavěnou plochou 280 m^2 se nachází na pozemku o velikosti 594 m^2 a je situována v zástavbě nových rodinných domů, v klidné části obce. Dům je velmi prostorný, projektovaný s dispozicí 4+kk v prvním nadzemí, se dvěma koupelnami, částečně podsklepený a s možností úpravy podkroví na další obytné místnosti. Stavba byla započata v roce 2005 s použitím kvalitních materiálů, jsou dokončeny rozvody elektřiny, topení, rozvody vody z vlastní vrtané studny, odpad je sveden do septiku.
Nabídková CENA: 2 790 000,- Kč

3) RD Sulice - Želivec, okres Praha-východ
RD 3+kk na pozemku o velikosti 719m^2, Praha-východ, Sulice-Želivec. Dispozice: zádveří, chodba, koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc, ložnice, pokoj, obývací pokoj s kuchyní. Vytápění ústřední elektrické, nebo krbovými kamny s výměníkem. Na pozemku je vlastní studna. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, škola, školka a obchody.
Nabídková CENA: 3 250 000,- 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 přirážek 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 „vylaďování“, 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

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka **(právně není zajištěn přístup)**
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- není možnost napojení na kompletní IS
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům,** 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 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Nespeky, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	2 590 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	0,95
$K_{přístupu}$:	1,30
Jednotková cena (JC):	1 902 191,38 Kč
Váha (V):	1,0

RD Nespeky, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	2 790 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{přístupu}$:	1,30
Jednotková cena (JC):	2 043 956,04 Kč
Váha (V):	1,0
RD Sulice - Želivec, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	3 250 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{přístupu}$:	1,30
Jednotková cena (JC):	2 267 573,70 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 902 191,38 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):	2 071 240,37 Kč
Maximální jednotková cena:	2 267 573,70 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		2 070 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 070 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **2 070 000,– 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	755 826,– Kč
Cena pozemků	51 047,– Kč
Cena věcných práv	–10 000,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**796 873,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	**2 070 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	**- 10 000,– Kč**

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 070 000,– Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionysedmdesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 060 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionyšedesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 24.3.2017

.....

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15283-151/2017 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
Kopie katastrální mapy
Sdělení stavebního úřadu OÚ Velké Popovice ze dne 23.2.2017
Rozhodnutí, dodatečné povolení ze dne 11.6.2004