

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: 12070-1540/2015

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 77** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Beřkovice, č.p. 95, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 77), a dále pozemku **p.č. 102/8** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník.

II) pozemku **p.č. St. 490** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 490), a dále pozemku **p.č. 86/1** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 149 EX 1733/13-83**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.6.2015 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 24 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 28.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 26.5.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1733/13-83**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 77** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Beřkovice, č.p. 95, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 77), a dále pozemku **p.č. 102/8** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník.

II) pozemku **p.č. St. 490** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 490), a dále pozemku **p.č. 86/1** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník.

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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 18.6.2015, 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.. 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 - (ocení 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 18.6.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, povinného, pana Romana Bergera a vlastníka předmětu ocenění, paní Marcely Příhodové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 206, pro k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 26.5.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník, vyhotovená znaleckým ústavem dne 18.6.2015, 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: Mělník
Obec: Dolní Beřkovice
Katastrální území: Dolní Beřkovice (628654)

List vlastnictví číslo: 206

Vlastník:

Příhodová Marcela
Obchodní 677, 41108 Štětí

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 95 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 77 a p.č. 102/8

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dolní Beřkovice, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Labská 95, 277 01 Dolní Beřkovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 726/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Dolní Beřkovice, Klášterní 110, 27701 Dolní Beřkovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, vlastní studnu. Dle sdělení povinného v obci Dolní Beřkovice je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1927. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2002 byla vyměněna okna za nová plastová a byly provedeny opravy vnitřních omítek a obkladů, schodů, byly osazeny nové dveře, položeny nové podlahové krytiny, nové rozvody vody, včetně nového zdroje teplé vody, kanalizace a topení a bylo modernizováno sociální zázemí a kuchyně. V roce 2003 byly opraveny rozvody elektro. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Při přední hranici pozemku St. 77 - zastavěná plocha a nádvoří (pohled z ulice) je situována vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vlevo navazuje vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Na pozemku p.č. 102/8 - zahrada je situována dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, nalevo od této je situována vedlejší stavba ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - zděná zídka
- kovová vrata
- kovová vrátka
- přístupový chodník z dlažby
- studna
- přípojky IS

II) Pozemky p.č. St. 490 a p.č. 86/1

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 490** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 490), a dále pozemku **p.č. 86/1** - zahrada, vše v k.ú. Dolní Beřkovice, obec Dolní Beřkovice, okres Mělník, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Dolní Beřkovice. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 726/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Dolní Beřkovice, Klášterní 110, 27701 Dolní Beřkovice.

Dle informací ČSÚ v obci Dolní Beřkovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Dolní Beřkovice jsou pozemky zahrnuty v plochách jako „sídelní zeleň - soukromá a vyhrazená“.

Informace získány z www stránek obce s rozšířenou působností.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 490 - zastavěná plocha a nádvoří, je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní zděnou garáž pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- 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

Rodinný dům č.p. 95 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 77 a p.č. 102/8

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 95
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 490 a p.č. 86/1

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Rodinný dům č.p. 95 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 77 a p.č. 102/8

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	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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	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	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,672$$

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

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	III. Okrajové části obce	-0,01
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,04
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	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 490 a p.č. 86/1

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,700$$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,832$$

Ocenění**Rodinný dům č.p. 95 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 77 a p.č. 102/8****1) Objekty****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Rodinný dům č.p. 95 – § 35****Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$13,19 \times 6,03 + 10,74 \times 2,45 + 2,52 \times 2,45$	=	112,02 m ²
Podkroví	$8,82 \times 5,21$	=	45,95 m ²
I.PP	$3,40 \times 2,20$	=	7,48 m ²
Součet:		=	165,45 m ²

Podlažnost: 165,45 / 112,02 = 1,48

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	$3,40 \times 2,20 \times 2,10$	=	15,71 m ³
Vrchní stavba	$13,19 \times 6,03 \times 4,57 + 10,74 \times 2,45 \times 2,40 + 2,52 \times 2,45 \times 2,76$	=	443,67 m ³
Zastřešení	$13,19 \times 6,03 \times 3,35 \times 0,50 + 10,74 \times 2,45 \times 1,43 \times 0,50$	=	152,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	611,42 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – betonové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška betonová	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, kuchyně, WC)	2,30 %	Standardní	
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni a zábradlím – I.PP - cihlové	1,00 %	Standardní	50 %
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytina	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba,	1,00 %	Standardní	

Název, popis PVC	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
16. Vytápění – ústřední krbovými kamny, plynovým kotlem	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Dolní Beřkovice
Počet obyvatel: 1 408
Základní cena (ZC): 2 453,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, 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	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1927
 Stáří stavby (y): 88
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,541

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 327,07 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,672

Index polohy (I_P): 0,990

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 611,42 × 1 327,07 × 0,672 × 0,990 = 539 806,29 Kč

Rodinný dům č.p. 95 – zjištěná cena: 539 806,29 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dolní Beřkovice

Název okresu: Mělník

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
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	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,590,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 686,11$ Kč/m²

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 944$ m²

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

Index trhu: I_T = 0,672

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 pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_p = 0,990$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,665$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 456,2632 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 77	Zastavěná plocha a nádvoří	401	182 961,54
102/8	Zahrada	543	247 750,92
	Součet:	944	430 712,46

Pozemky – zjištěná cena:

430 712,46 Kč

3) Věcná práva**3.a) Cenový předpis****3.a.1) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene zřízení zdi, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 252/1922. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 366

a vázne na:

- parcela: 102/8

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku 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 užítku. 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 inzerce 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, příhraničí, 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 Horní Počaply - Křivenice, okres Mělník

RD v obci Křivenice, okres Mělník. Jedná se o částečně podsklepený RD se sedlovou střechou o dispozici 3+1 + 1kk se samostatnými vchody. V roce 2007 byla provedena celková rekonstrukce a stavební úpravy celého objektu. U domu se nachází pěkná zahrada o velikosti 510 m².

Nabídková CENA: 1 490 000,- Kč

2) RD Malý Újezd - Vavříneč, okres Mělník

RD 4+1 v obci Malý Újezd-Vavříneč, okr. Mělník, užitná plocha 190 m², obytná plocha 110 m², na pozemku o výměře 549 m². Dům je aktuálně rozdělen na dvě bytové jednotky se samostatnými vstupy z verandy (2+1 a 2+kk), s možností propojení na dispozici 4+1 se dvěma koupelnami (jedna se sprchovým koutem a WC a druhá s vanou a WC), s možností využití prostorné půdy (cca. 80 m²) na rozšíření obytné plochy domu. V jedné z bytových jednotek (2+1) jsou již instalována plastová okna, jinak je dům v původním obyvatelném stavu. Na podlahách je položeno PVC, dlažba a v

technických prostorách beton. Ohřev vody umožňuje elektrický bojler, vytápění zajišťuje kotel na pevná paliva a odpady jsou svedeny do jímky s přepadem (2 x 4 m³). Na pozemku je zbudována studna, která je využívána jako užitková a dům je napojen na obecní vodovod. K domu náleží další vedlejší stavby - garáž s dílnou a se dvěma místnostmi, dříve sloužících jako prádelna a chlév. Na dvoře je zbudována pergola s venkovním krbem a skladovým prostorem. Na dům je napojena stavba (bývalý špejchar) s větším přístřeškem na uskladnění dřeva, se sklepem v suterénu (8 a 2 m²) a půdním prostorem na seno. Vjezd k domu je umožněn přímo z hlavní silnice na betonový dvorek a velmi prakticky je řešen vjezd z boční ulice přímo na zahradu. V obci je základní občanská vybavenost (obchod, hospoda, nově zbudované multifunkční hřiště a obecní úřad). Dopravní spojení zajišťuje autobus na Mělník (6 km), Mladou Boleslav (30 km) a dále z Mělníka na Prahu (30 km).

Nabídková CENA: 1 690 000,- Kč

3) RD Liběchov, okres Mělník

Rodinný dům 2+1 v klidné části obce Liběchov. Dispozice: chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, WC. Dům je v původním stavu, ale udržovaný. Vytápění akumulacími kamny, nebo kamny na tuhá paliva. Celý dům je podsklepen, v půdním prostoru lze vybudovat podkrovní bydlení. Celý pozemek oplocen s možností parkování. V obci veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 1 590 000,- 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 rozdílům, 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
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v blízkosti vodního toku
- objekt není napojen na kompletní IS
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- 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 (jako celek) je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Horní Počaply - Křivenice, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 233 954,45 Kč
Váha (V):	1,0
RD Malý Újezd - Vavříneč, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	1 690 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 546 910,76 Kč
Váha (V):	1,0

RD Liběchov, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	1 590 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 455 377,57 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 233 954,45 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 412 080,93 Kč
Maximální jednotková cena:	1 546 910,76 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 410 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 410 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 410 000,- Kč

Objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 490 a p.č. 86/1

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt bez čp/če - garáž – § 37

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 6,07×3,57 = 21,67 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 6,07×3,57×1,94 = 42,04 m³
 Zastřešení 6,07×3,57×1,22×0,50 = 13,22 m³
 Obestavěný prostor – celkem: = 55,26 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Krov: umožňující zřízení podkroví

Typ garáže: A

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	28,90 %	Standardní	
3. Stropy	19,10 %	Nevyskytuje se	
4. Krov – vaznicový sedlový krov	10,00 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	6,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	1,90 %	Podstandardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
7. Úprava povrchů	5,10 %	Nevyskytuje se	
8. Dveře	2,30 %	Nevyskytuje se	
9. Okna	1,30 %	Nevyskytuje se	
10. Vrata – ocelové s dřevěnými latěmi	6,00 %	Standardní	
11. Podlahy – betonová dlažba	6,80 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Dolní Beřkovice
Počet obyvatel:	1 408
Základní cena (ZC):	1 853,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	A
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	I. Bez vybavení	-0,05
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1972	
Stáří stavby (y):	43	
Koeficient pro úpravu (s):	0,785	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$: 0,634

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 174,80 Kč/m³

Index trhu (I_T):	0,700	
Index polohy (I_P):	0,832	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 55,26 \times 1\,174,80 \times 0,700 \times 0,832$	=	37 809,09 Kč
Objekt bez čp/če - garáž – zjištěná cena:		37 809,09 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dolní Beřkovice

Název okresu: Mělník

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
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	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,590,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 686,11$ Kč/m²

Index trhu: $I_T = 0,700$

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: $I_p = 0,832$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,582$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 399,3160 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 490	Zastavěná plocha a nádvoří	20	7 986,32
86/1	Zahrada	2 347	937 194,65
	Součet:	2 367	945 180,97

Pozemky – zjištěná cena:

945 180,97 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 postíženy 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.

I) Rodinný dům č.p. 95 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 77 a p.č. 102/8

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 **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.

II) Objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 490 a p.č. 86/1

Kladné stránky předmětu ocenění:

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

a) Objekt bez čp/če - garáž na pozemku p.č. St. 490

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 50 000,- Kč do 90 000,- Kč. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši **50 000,- Kč** (zaokrouhleno).

b) Pozemek p.č. 86/1

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 100,- Kč do 200,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 150,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 2.347 m² se dostáváme k hodnotě ve výši **350 000,- Kč** (zaokrouhлено).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

1 410 000,- + 50 000,- + 350 000,- = **1 810 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	577 620,- Kč
Cena pozemků	1 375 890,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 943 510,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 95 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 77 a p.č. 102/8 (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	1 410 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 490 a p.č. 86/1	400 000,- 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

1 810 000,- Kč(Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionosmsetdesettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 800 000,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionosmsettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 28.8.2015

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. 12070-1540/2015 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



