

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: 15231-99/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem:

I) sestávající z pozemku p.č. St. 20 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vaječník, č.p. 6, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 20), pozemku p.č. 348/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 348/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 349/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 353 - zahrada, pozemku p.č. 354/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 358/1 - zahrada a pozemku p.č. 359 - ostatní plocha, vše v k.ú. Žebrák u Nečína, obec Nečín, okres Příbram.

II) sestávající z pozemku p.č. 335/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 335/13 - ostatní plocha, pozemku p.č. 335/19 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 366/2 - orná půda a pozemku p.č. 366/4 - orná půda, vše v k.ú. Žebrák u Nečína, obec Nečín, okres Příbram.

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 2421/11-40

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.12.2016 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 21 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 17.1.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.12.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2421/11-40**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem:

I) sestávající z pozemku **p.č. St. 20** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vaječník, č.p. 6, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 20), pozemku **p.č. 348/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 348/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 349/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 353** - zahrada, pozemku **p.č. 354/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 358/1** - zahrada a pozemku **p.č. 359** - ostatní plocha, vše v k.ú. Žebrák u Nečína, obec Nečín, okres Příbram.

II) sestávající z pozemku **p.č. 335/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 335/13** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 335/19** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 366/2** - orná půda a pozemku **p.č. 366/4** - orná půda, vše v k.ú. Žebrák u Nečína, obec Nečín, okres Příbram.

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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná 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 19.12.2016, 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. a vyhlášky č. 53/2016 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. 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 19.12.2016 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.

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. 460, pro k.ú. Žebrák u Nečína, obec Nečín, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 6.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Žebrák u Nečína, obec Nečín, okres Příbram, vyhotovené znaleckým ústavem dne 19.12.2016, 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.

Územní plán obce Nečín.

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: Příbram
Obec: Nečín
Katastrální území: Žebrák u Nečína (701939)

List vlastnictví číslo: 460

Vlastník:

Kauer Pavel Podíl: 1/6
Mezilesí 2057/22, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 6 na pozemku p.č. St. 20 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 20, p.č. 359, p.č. 353, p.č. 354/1, p.č. 358/1, p.č. 348/4, p.č. 348/3 a p.č. 349/2

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v odlehlé části Nečín, v místní části Vaječnick jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Vaječnick 6, 263 01 Nečín. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 484/3 - ostatní plocha a p.č. 484/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Nečín, č.p. 18, 262 13 Nečín. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 1,5 km od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle místního šetření a dle informací ČSÚ v obci Nečín je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. 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:

Na obytnou část rodinného domu navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- vrata dřevěná
- suché WC
- přípojky IS

II) Pozemky p.č. 335/3, p.č. 335/13, p.č. 335/19 p.č. 366/2 a 366/4

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 335/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 335/13 - ostatní plocha, pozemku p.č. 335/19 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 366/2 - orná půda a pozemku p.č. 366/4 - orná půda, vše v k.ú. Žebrák u Nečina, obec Nečín, okres Příbram.

Pozemky p.č. 335/3, p.č. 335/13 a p.č. 335/19 jsou situovány v centrální části katastrálního území, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 496 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví obce, a dále přes pozemek p.č. 335/18 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Na pozemku p.č. 335/3 se nachází elektrický ohradník.

Pozemky p.č. 366/2 a p.č. 366/4 jsou situovány v odlehlé, severozápadní části katastrálního území, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 487/2 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví státu a dále přes nezpevněný

pozemek p.č. 366/3 - orná půda, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 366/4 se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

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) Rodinný dům č.p. 6
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
 - b) Ostatní 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

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

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	IV. Bez zástavby	-0,03
3 Poloha pozemku v obci	V. Samoty	-0,08
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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,646$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 6 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	15,17×5,57+4,02×1,60	=	90,93 m ²
I.PP	15,17×5,57	=	84,50 m ²
Součet:		=	175,43 m ²

Podlažnost: 175,43 / 90,93 = 1,93

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	15,17×5,57×2,14	=	180,82 m ³
Vrchní stavba	15,17×5,57×3,24+4,02×1,60×3,94	=	299,11 m ³
Zastřešení	15,17×5,57×2,80×0,50+4,02×1,60×1,08×0,50	=	121,77 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	601,70 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	5,40 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	23,40 %	Podstandardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	5,40 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Nevyskytuje se
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

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

Kraj:	Středočeský
Obec:	Nečín
Počet obyvatel:	773
Základní cena (ZC):	2 453,- Kč/m ³

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 odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
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)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
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 -	0,85*

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

* Rok výstavby / kolaudace: 1936
 Stáří stavby (y): 80
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,479

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 174,99 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,646

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 601,70 \times 1\,174,99 \times 0,930 \times 0,646 = 424\,746,34 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	70 791,06 Kč
Rodinný dům č.p. 6 – zjištěná cena:		70 791,06 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4, 6, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nečín
 Název okresu: Příbram

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
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: $ZC_v = 1\,380,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 323,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

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

Index polohy: I_p = 0,646

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = 0,601

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 194,1230 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 20	Zastavěná plocha a nádvoří	236	45 813,03
353	Zahrada	372	72 213,76
354/1	Ostatní plocha	664	128 897,67
358/1	Zahrada	451	87 549,47
359	Ostatní plocha	216	41 930,57
	Součet:	1 939	376 404,50

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
349/2	Trvalý travní porost	53715	2 943	2,04	2,0400	6 003,72

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená: ZCU = ZC × 0,04 × (100 – s) ÷ 100 × 0,65

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
335/13	Ostatní plocha	259	0 %	8,3980	2 175,08
348/3	Ostatní plocha	267	0 %	8,3980	2 242,27
348/4	Ostatní plocha	107	0 %	8,3980	898,59
	Součet:	633			5 315,94

Součet cen všech typů pozemků: = **387 724,16 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 6
Cena po úpravě: = **64 620,69 Kč**
Pozemky – zjištěná cena: **64 620,69 Kč**

2.1.b) Ostatní pozemky – § 6, 9**§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
335/3	Trvalý travní porost	53251	5 195	4,62	4,6200	24 000,90
335/19	Trvalý travní porost	53251	1 875	4,62	4,6200	8 662,50
366/2	Orná půda - část	53214	6 773	3,90	3,9000	26 414,70
366/2	Orná půda - část	56811	25	1,38	1,3800	34,50
366/4	Orná půda - část	53214	1	3,90	3,9000	3,90
366/4	Orná půda - část	53716	4 077	1,64	1,6400	6 686,28
366/4	Orná půda - část	56811	77	1,38	1,3800	106,26
Součet:			18 023			65 909,04

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 4,59 \text{ Kč/m}^2$

§ 9 odst. 5 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
335/13	Ostatní plocha	259		1,1475	297,20

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	11 034,37 Kč

Ostatní pozemky – zjištěná cena: 11 034,37 Kč

Ceny pozemků:

a) Pozemky	64 620,69 Kč
b) Ostatní pozemky	11 034,37 Kč
Cena pozemků činí celkem:	75 655,06 Kč
Cena po zaokrouhlení:	75 660,- 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, 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 Nečín - Žebrák, okres Příbram

Rodinný dům 5+1 s velkou stodolou a chlévy. Dům se nachází na okraji obce a jeho součástí je hezká zahrada o rozloze 801 m² včetně zastavěné plochy. V přízemí se nachází velká kuchyň, koupelna, wc, komora a 2 na sebe navazující pokoje. V patře jsou 2 větší a jeden menší pokoj (možné po rekonstrukci využít jako 2. koupelnu). Na dům navazuje stodola a je tedy možné dům ještě rozšířit. Součástí nemovitosti jsou menší chlévy a sklípek a další menší stodola. Dům je vytápěn lokálními kamny, voda je ze studny i obecní. Odpady svedeny do jímky.

Nabídková CENA: 990 000,- Kč

2) RD Milešov, okres Příbram

Rodinný dům o dispozici 3+kk, CP 983 m² v Milešově. Původní venkovské stavení s příjemnou zahradou poskytující klid pro odpočinek. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Nutná částečná rekonstrukce, jinak původní, udržovaný stav. Není podsklepen. Vytápění lokální na tuhá paliva. Zajímavá lokalita v blízkosti řeky - kemp Popelíky vzdálený 4 km. Možno využít k chalupaření i k trvalému bydlení.

Nabídková CENA: 950 000,- Kč

3) RD Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram

Rodinný dům 2+1 na pozemku o velikosti 831 m² v klidné části centra Krásná Hora. Dispozice přízemí: vstupní chodba, WC, prostorná koupelna, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. První patro: prostorná půda, pokoj. Na pozemku se nachází garáž s kolnou. Dům je kompletně podsklepen. K domu lze dokoupit sousední pozemek o velikosti 690 m².

Nabídková CENA: 1 150 000,- 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 difference 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
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- špatná docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- 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.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Nečín - Žebrák, okres Příbram	
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} :	1,05
Jednotková cena (JC):	952 380,95 Kč
Váha (V):	1,0
RD Milešov, okres Příbram	
Výchozí cena (VC):	950 000,- 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} :	1,05
Jednotková cena (JC):	913 900,91 Kč
Váha (V):	1,0

RD Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram	
Výchozí cena (VC):	1 150 000,- 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} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 106 301,11 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:	913 900,91 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	990 860,99 Kč
Maximální jednotková cena:	1 106 301,11 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	990 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 990 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
Cena po úpravě:	= 165 000,- 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:	= 132 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 132 000,- 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.

I) Rodinný dům č.p. 6 na pozemku p.č. St. 20 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 20, p.č. 359, p.č. 353, p.č. 354/1, p.č. 358/1, p.č. 348/4, p.č. 348/3 a p.č. 349/2

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

132 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemky p.č. 335/3, p.č. 335/13, p.č. 335/19 p.č. 366/2 a 366/4

Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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 30,- Kč do 40,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 30,-

Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 18.282 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 548 460,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. 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%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/6 oceňovaných nemovitostí ve výši **73 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

132 000,- + 73 000,- = **205 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	70 790,- Kč
Cena pozemků	75 660,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	146 450,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	205 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

205 000,- Kč

Cena slovy: dvěšpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 17.1.2017

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15231-99/2017 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

Ortofoto mapa parcely 366/2

Ortofoto mapa parcely 366/4

Ortofoto mapa parcely 335/3

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 366/2



Ortofoto mapa parcely 366/4



Ortofoto mapa parcely 335/3



