

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: 18160-911/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 113** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mníšek pod Brdy, č.p. 668, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 113), pozemku **p.č. 112** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 139/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 139/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 141** - zahrada, vše v k.ú. Rymaně, obec Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ.

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 3154/17-22**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.6.2018 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 29 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 2.7.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.6.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3154/17-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 113** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mníšek pod Brdy, č.p. 668, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 113), pozemku **p.č. 112** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 139/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 139/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 141** - zahrada, vše v k.ú. Rymaně, obec Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ.

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 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 22.6.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.6.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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 sousedem z rodinného domu č.p. 664.

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. 2833, pro k.ú. Rymaně, obec Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 13.6.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Rymaně, obec Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.6.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Mníšek pod Brdy
Katastrální území: Rymaně (697630)

List vlastnictví číslo: 2833

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Stluka František
Rymaně 668, 25210 Mníšek pod Brdy | Podíl: 1/2 |
| 2. Stluková Irena
Rymaně 668, 25210 Mníšek pod Brdy | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehle části města Mníšek pod Brdy, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Rymaně 668, 252 10 Mníšek pod Brdy. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 6/7 - ostatní plocha, p.č. 109/1 - ostatní plocha a p.č. 109/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Mníšek pod Brdy, Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy, a dále po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 595/2 - ostatní plocha, p.č. 595/1 - ostatní plocha a p.č. 139/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví různých subjektů (**přístup právně nezajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 20 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ ve městě Mníšek pod Brdy je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

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 postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Byla provedena oprava střešní konstrukce, včetně výměny střešní krytina a okna vyměněna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- venkovní schody (betonové)
- zpevněné plochy (žulové kostky)
- 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 uvedených věcných břemen.

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. 668
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění I
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II
 - d) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III
 - e) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění IV
 - f) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění V
 - g) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění VI
 - h) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění VII
 - i) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění VIII
 - j) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění IX
- 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 negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, který je dále omezen věcným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,08
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,06
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,570$$

Ocenění**1) Objekty****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 668 – § 35****Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	11,72×7,50+4,46×2,81	=	100,43 m ²
Podkroví	11,72×7,50	=	87,90 m ²
I.PP	11,72×7,50	=	87,90 m ²
Součet:		=	276,23 m ²

Podlažnost: 276,23 / 100,43 = 2,75

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	11,72×7,50×2,40	=	210,96 m ³
Vrchní stavba	11,72×7,50×3,86+4,46×2,81×3,24	=	379,90 m ³
Zastřešení	11,72×7,50×2,80×0,50	=	123,06 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	713,92 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné, tvárnice	23,40 %	Standardní	
3. Stropy	9,10 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní	
5. Krytina – šindel	3,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,80 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se 50 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní	
11. Schody	2,30 %	Standardní	
12. Dveře	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní	
16. Vytápění	5,30 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230/400V	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:	Mníšek pod Brdy
Počet obyvatel:	5 522
Základní cena (ZC):	5 105,- 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 a rokem celkové rekonstrukce, které byly odhadnuty 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	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
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	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace:	1938
Rok celkové rekonstrukce:	2008
Stáří stavby (y):	25
Koeficient pro úpravu (s):	0,875

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,586

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 991,53 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 0,570

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 713,92 × 2 991,53 × 0,900 × 0,570 = 1 095 620,82 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	547 810,41 Kč

Rodinný dům č.p. 668 – zjištěná cena: 547 810,41 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Mníšek pod Brdy

Název okresu: Praha-západ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
Základní cena výchozí:	ZC _v = 2 317,- Kč/m ²	

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,908,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,900$

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: $I_P = 0,570$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,513$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 978,8040 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
113	Zastavěná plocha a nádvoří	210	205 548,84
112	Trvalý travní porost	322	315 174,89
	Součet:	532	520 723,73

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranstvíZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 440,7480 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
139/3	Ostatní plocha - ostatní komunikace	287	126 494,68
139/5	Ostatní plocha - ostatní komunikace	62	27 326,38
	Součet:	349	153 821,06

§ 6 – Zemědělské pozemky**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²] základní	upravená	Cena [Kč]
141	Zahrada	52614	1 266	4,39	7,9020	10 003,93

Součet cen všech typů pozemků: = **684 548,72 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	342 274,36 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **342 274,36 Kč**

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění I – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 1030/1943. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 113

a vázne na:

- parcela: 112

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 užitek oprávněného

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	5 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 1030/1943. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 113
- parcela: 141
- a vázne na:
- parcela: 112

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč
--------------------------	---	-------------

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - Cesta přes 205/7 (nyní 141) ve prospěch 207/3 - č.d. 1768/38, 207/4 - č.d. 2072/38 a 206/3, 207/9 nyní č. 206/3 - č.d. 1474/43, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 1768/1938. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 119
- parcela: 125
- parcela: 133
- a vázne na:
- parcela: 141

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 2</u>
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - Cesta přes 207/1 (131), 206/1 (95/2), 205/1 (112) až na 268 ve prospěch 207/4, 207/6, 207/5 č.d. 608/40, 1213/40, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 2072/1938. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 133
- a vázne na:
- parcela: 112

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 2</u>
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - Chůze přes 205/1 (112), 206/1 (95/2), 207/1 (131) ve prospěch 207/3 (125), které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 1650/1938.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 125

a vázne na:

- parcela: 112

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$	
Cena po úpravě:	=	-5 000,-	Kč

Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,-	Kč
--------------------------	---	----------	----

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - Cesta přes 207/1 (131), 206/1 (95/2), 205/1 (112) až na 268 ve prospěch 207/4, 207/6, 207/5 č.d. 608/40, 1213/40, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 2072/1938. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 128

a vázne na:

- parcela: 112

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
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - Cesta přes 205/1, 205/10, 206/1, 206/2, 206/4, 207/1 ve prospěch 207/6 (130), které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 608/1940.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 130

a vázne na:

- parcela: 112

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
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - chůze a vodění dobytka přes parc. PK 205/7 (KN 139/3) pro parc. PK 207/1 (KN 131 a 139/1), které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 1030/1943. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 131
- parcela: 139/1
- a vázne na:
- parcela: 139/3

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2	
Cena po úpravě:	=	-5 000,-	Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,-	Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - cesty vozové a pěší přes parc. PK 205/7 (KN 139/3) pro parc. PK 207/4 (KN 133), které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 2072/1938. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 133
- a vázne na:
- parcela: 139/3

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč
---------------------------------	---	--------------------

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

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2011.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 124
- parcela: 125
- a vázne na:
- parcela: 139/3
- parcela: 139/5

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč
---------------------------------	---	--------------------

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění I	5 000,- Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I	-5 000,- Kč
c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II	-5 000,- Kč
d) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III	-5 000,- Kč
e) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění IV	-5 000,- Kč
f) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění V	-5 000,- Kč
g) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění VI	-5 000,- Kč
h) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění VII	-5 000,- Kč
i) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění VIII	-5 000,- Kč
j) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění IX	-5 000,- Kč

Cena věcných práv činí celkem: -40 000,- Kč

Cena po zaokrouhlení: -40 000,- 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 Skuhrov - Hatě, okres Beroun

Roubený dům s rozlehlým pozemkem s výměrou 1 390 m² v obci Skuhrov- Hatě, která se nachází 30km od Prahy, vklíněná mezi CHKO Český kras a hřebeny Brd. Dům v původním stavu je částečně podsklepený s dispozicí dva pokoje a třetí se samostatným vchodem. K domu je přístup přímo z hlavní silnice na předzahrádku kde je možnost parkování a za domem je nádherná, klidná zahrada s dostatkem prostoru kde vzrostlé stromy a keře vytváří příjemnou atmosféru, která svádí k odpočinku, relaxaci, sportu či dalším aktivitám. Dům je vhodný k rekonstrukci plně dle představ nového majitele ať k rekreaci, nebo trvalému bydlení. Na pozemku přípojka k veřejné kanalizaci, elektřina a vlastní studna.

Nabídková CENA: 1 760 000,- Kč

2) RD Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ

RD v širším centru městečka Mníšek pod Brdy. V přízemí aktuálně komerční prostor, který lze rekonstruovat zpět na obytný. Stejně tak lze řešit půdní vestavbu – buď jako podkroví rodinného domu nebo lze rekonstruovat jako rodinný dům o dvou samostatných bytových jednotkách, kdy přístup do druhé jednotky by byl řešen ze dvorku, která náleží k domu. IS: elektřina, vodovod, kanalizace zavedeny do domu, plyn na hranici. Veškerá občanská vybavenost vč. zastávky PID na Smíchovské nádraží 5 minut chůze.

Nabídková CENA: 2 290 000,- Kč

3) RD Lety, okres Praha-západ

Objekt na pozemku o výměře 1661m² se nachází na okraji obce Lety u Dobřichovic, okr. Praha západ. Chata je v původním stavu, celá podsklepená a její dispozici tvoří přízemí (obývací pokoj, ložnice, kuchyň a toaleta) a obytné podkroví. Chata je vhodná k rekonstrukci s možností rozšíření dle územního plánu. Je zde zavedena elektřina 220/380V, voda je k dispozici z vlastní studny (23m). Odpad sveden do septiku. Pozemek je oplocený, jsou na něm vzrostlé stromy a křoviny. Příjezd autem až na pozemek po zpevněné cestě (50m od silnice).

Nabídková CENA: 2 600 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně 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 (jako celek) je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Skuhrov - Hatě, okres Beroun	
Výchozí cena (VC):	1 760 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	0,90
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 587 414,33 Kč
Váha (V):	1,0
RD Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	2 290 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	2 097 069,60 Kč
Váha (V):	1,0
RD Lety, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	2 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
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):	2 005 012,53 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:	1 587 414,33 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 896 498,82 Kč
Maximální jednotková cena:	2 097 069,60 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 900 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 900 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	950 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	760 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):

760 000,- 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 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.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	547 810,- Kč
Cena pozemků	342 274,- Kč
Cena věcných práv	-40 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	850 084,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad	760 000,- 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.*	-45 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 5 000,- Kč

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

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 2833, pro k.ú. Rymaně, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

760 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmsetšedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

715 000,-Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmsetpatnácttisíc 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 2.7.2018

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18160-911/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

