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: 13306-420/2016

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 168 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Okrouhlo, obec Okrouhlo, 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 3810/15-25**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.12.2015 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 18 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 4.3.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 26.10.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3810/15-25,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 338** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zahořany, č.e. 197, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 338), pozemku **p.č. St. 542** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 542), a dále pozemku **p.č. 785/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 786/1** - zahrada a pozemku **p.č. 786/4** - zahrada, vše v k.ú. Okrouhlo, obec Okrouhlo, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena") - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 7.12.2015, 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).

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

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7.12.2015 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. 168, pro k.ú. Okrouhlo, obec Okrouhlo, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 26.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Okrouhlo, obec Okrouhlo, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 7.12.2015, 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.

Územní plán obce Okrouhlo.

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: Okrouhlo
Katastrální území: Okrouhlo (709719)

List vlastnictví číslo: 168

Vlastník:

Stiborová Blanka
Dolní 1503/11, Nusle, 14000 Praha 4

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 338** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zahořany, č.e. 197, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 338), pozemku **p.č. St. 542** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 542), a dále pozemku **p.č. 785/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 786/1** - zahrada a pozemku **p.č. 786/4** - zahrada, vše v k.ú. Okrouhlo, obec Okrouhlo, okres Praha-západ.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že objekt rodinné rekreace na pozemku p.č. St. 338 - zastavěná plocha a nádvoří, již neexistuje. Dále bylo zjištěno, že na pozemku p.č. St. 542 - zastavěná plocha a nádvoří je situován rozestavěný podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlaží se sedlovou střechou bez zastřešení, který je ke dni ocenění ve špatném stavebně technickém stavu.

Předmětem ocenění a vyhodnocení obvyklé hodnoty je tak pozemek p.č. St. 338 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. St. 542 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 785/1 - ostatní plocha, pozemek p.č. 786/1 - zahrada, pozemek p.č. 786/4 - zahrada.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 338** - zastavěná plocha a nádvoří, a dále pozemku **p.č. St. 542** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 785/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 786/1** - zahrada, pozemku **p.č. 786/4** - zahrada, vše v k.ú. Okrouhlo, obec Okrouhlo, okres Praha-západ, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Okrouhlo, v místní části Zahořany. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 641 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 a přes pozemek p.č. 786/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: OBEC OKROUHLO, č. p. 44, 25401 Okrouhlo.

Dle informací ČSÚ v obci Okrouhlo je možné napojení na tyto inženýrské sítě elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Okrouhlo jsou pozemky zahrnuty jako: „plochy smíšené obytné - rekreační“. Informace získány z www stránek obce Okrouhlo.

Na části pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- přípojky IS

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

6. Obsah znaleckého posudku

1) Objekty
   a) Rozestavěný objekt
2) Pozemky
   a) Pozemky
3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

	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	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 1{,}000$

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	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	–0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,03
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

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}879$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Rozestavěný objekt – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D
Konstrukce: zděná
Podsklepení: podsklepená
Typ střechy: se sklonitou střechou
Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
Polohový koeficient: 0,800
Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny ceny stavby: 2,115

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	9,16×9,33+3,83×7,60+7,65×7,63	=	172,94 m^2
II.NP	9,16×9,33+3,83×7,60	=	114,57 m^2
Podkroví	9,16×9,33	=	85,46 m^2
I.PP	9,16×9,33	=	85,46 m^2
Součet:		=	458,43 m^2

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	9,16×9,33×2,71	=	231,60 m^3
Vrchní stavba	9,16×9,33×7,63+3,83×7,60×20,25+7,65×7,63×2,70+4,8		
	4×1,44×1,00+2,72×1,02×1,00	=	1 408,86 m^3
Zastřešení	9,16×9,33×2,66×0,50+7,65×7,63×4,90×0,50	=	256,67 m^3
Obestavěný prostor – celkem**:**		=	1 897,13 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – betonové s izolací	4,30 %	Standardní
2.	Zdivo – zděné	24,30 %	Standardní
3.	Stropy – systém Hurdis bez podhledu	9,30 %	Standardní
4.	Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní
5.	Krytina	3,00 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8.	Fasádní omítky	3,30 %	Standardní
9.	Vnější obklady	0,40 %	Standardní
10.	Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11.	Schody – betonové	3,90 %	Standardní
12.	Dveře	3,40 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13.	Okna	5,30 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16.	Vytápění	4,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18.	Bleskosvod	0,50 %	Standardní
19.	Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace	2,90 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25.	Záchod	0,40 %	Standardní
26.	Ostatní	3,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4: 1,0000

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: = 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 900,– Kč/m^3	
Koeficient využití podkroví K_{vp}:	×	1,0750	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5:	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1150	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 455,91 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 1 897,13 m^3 × 3 455,91 Kč/m^3		=	6 556 310,54 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

2. Zdivo		
24,30 % / 1,0000 × (100 – 80) %	+	4,860 %
3. Stropy		
9,30 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	7,440 %
4. Střecha		
4,20 % / 1,0000 × (100 – 80) %	+	0,840 %
5. Krytina		
3,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,000 %
6. Klempířské konstrukce		
0,70 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,700 %
7. Vnitřní omítky		
6,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	6,400 %
8. Fasádní omítky		
3,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,300 %
9. Vnější obklady		
0,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,400 %
10. Vnitřní obklady		
2,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,400 %
11. Schody		
3,90 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	3,120 %

12. Dveře		
3,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,400 %
13. Okna		
5,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,300 %
14. Podlahy obytných místností		
2,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,300 %
15. Podlahy ostatních místností		
1,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,400 %
16. Vytápění		
4,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,200 %
17. Elektroinstalace		
4,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,000 %
18. Bleskosvod		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
19. Rozvod vody		
2,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,800 %
20. Zdroj teplé vody		
1,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,600 %
21. Instalace plynu		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
22. Kanalizace		
2,90 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,900 %
23. Vybavení kuchyně		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
24. Vnitřní vybavení		
5,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,000 %
25. Záchod		
0,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,400 %
26. Ostatní		
3,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,000 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	70,260 %

Úprava ceny: 6 556 310,54 Kč × 70,260 %	–	4 606 463,78 Kč
Cena stavby:	=	**1 949 846,75 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 4,30 % / 0,2974	+	7,229 %
2. Zdivo – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 24,30 % × 80 % / 0,2974	+	32,683 %
3. Stropy – standardní opotřebení: 70,000 % 70,000 % × 9,30 % × 20 % / 0,2974	+	4,378 %
4. Střecha – standardní opotřebení: 70,000 % 70,000 % × 4,20 % × 80 % / 0,2974	+	7,909 %
11. Schody – standardní		

opotřebení: 50,000 %		
50,000 % × 3,90 % × 20 % / 0,2974	+ 1,311 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 53,510 %	
Odpočet opotřebení: 1 949 846,75 Kč × 53,510 %	–	1 043 363,– Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	**906 483,75 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1{,}000$

Index polohy: $I_P = 0{,}879$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	906 483,75 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,879
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**796 799,22 Kč**

Rozestavěný objekt – zjištěná cena: **796 799,22 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: Okrouhlo

Název okresu: Praha-západ

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	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3	Poloha obce	III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
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	V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,710{,}–$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: ZC = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ **= 993,08 Kč/m^2**

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 2\,936$ m^2

Redukční koeficient: $R = (200 + 0{,}8 \times vp) \div vp$ **= 0,868**

Index trhu: $I_T = 1{,}000$

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	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	–0,03
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	I.	Vlivy snižující cenu	–0,20

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = 0{,}770$

Index polohy: $I_P = 0{,}879$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 0,677**

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 583{,}5696$ Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 338	Zastavěná plocha a nádvoří	33	19 257,80
St. 542	Zastavěná plocha a nádvoří	177	103 291,82
785/1	Ostatní plocha	662	386 323,08
786/1	Zahrada	1 182	689 779,27
786/4	Zahrada	882	514 708,39
	Součet:	2 936	1 713 360,36

Pozemky – zjištěná cena: 1 713 360,36 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),

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

1) Pozemek Březová-Oleško, okres Praha-západ
Rovinatý pozemek v rekreační oblasti, uprostřed převážně sezónní a oddechové zástavby. Vhodné využití jako zahrada nebo stavební pozemek pro pořízení objektu pro rekreaci. Nutná úprava a kultivace porostu, není udržován. Přiléhá k ulici úzkou parcelou - k výstavbě cesty. Obec se nalézá nad údolím Vranské přehrady, asi 10 km od jižního okraje Prahy.
Nabídková CENA: 1 699 000,- Kč

2) Pozemek Libeř, okres Praha-západ
Stavební pozemek o výměře 1.356 m^2 v obci Libeř na okraji jílovských lesů pouze 5km jižně od Dolních Břežan. Jedná se o pěkný téměř rovinatý jižně orientovaný stavební pozemek obdélníkového tvaru 32x43m. Pozemek je umístěn v jihozápadní části Libře nad údolím Zahořanského potoka s krásným výhledem na protilehlé lesy. Pěkné místo v nové zástavbě, kanalizace, vodovod, elektro, asfaltová osvětlená přístupová komunikace, nezátopová oblast.
Nabídková CENA: 2 490 000,- Kč

3) Pozemek Libeř, okres Praha-západ
Pozemek s dřevěnou chatou a mobilheimu na velkém pozemku nedaleko Prahy, obec Libeř. Dřevěná chata s terasou, lepenková střecha. Na pozemku je dále mobilheim ve velmi dobrém stavu a dřevěná kůlna. V chatě je zavedena el. enetgie, eko WC, kuch linka a sporák, lednice.V mobilheimu je kuch. linka, lednice, sporák a plynový krb. Koupelna se sprch koutem -teplá voda. Voda je brána z vlastní studny a zavedena do mobilheimu. Dle platného územního plánu je možno chatu přestavět a zvětšit na 54m2 zastavěné plochy. Přístupová cesta je obecní asfaltová a v zimě je protahována.
Nabídková CENA: 1 090 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky předmětu ocenění:

- dopravní dostupnost obce do okolních měst
- dle platného územního plánu města jsou oceňované pozemky vedeny jako: „plochy smíšené obytné - rekreační“
- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci
- lokalita vhodná k rekreaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- na pozemku p.č. St. 542 je situován rozestavěný objekt ve špatném stavebně technickém stavu (ekonomická zátěž rozestavěným objektem)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Seznam porovnávaných objektů:

Pozemek Březová-Oleško, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	1 699 000,– Kč
Množství (M):	1 129,00 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{přístupu}$:	1,00
$K_{využití}$:	1,00
$K_{stavební\ připravenosti}$:	1,00
$K_{možnost\ napojení\ na\ IS}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 433,21 Kč
Váha (V):	1,0

Pozemek Libeř, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,– Kč
Množství (M):	1 356,00 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{přístupu}$:	1,00
$K_{využití}$:	1,00
$K_{stavební\ připravenosti}$:	1,05
$K_{možnost\ napojení\ na\ IS}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	1 586,25 Kč
Váha (V):	1,0
Pozemek Libeř, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	1 090 000,– Kč
Množství (M):	1 400,00 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{přístupu}$:	1,00
$K_{využití}$:	1,00
$K_{stavební\ připravenosti}$:	1,00
$K_{možnost\ napojení\ na\ IS}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	706,19 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{přístupu} \times K_{využití} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{možnost\ napojení\ na\ IS})$

Minimální jednotková cena za m^2:	706,19 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):	1 241,88 Kč
Maximální jednotková cena za m^2:	1 586,25 Kč

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 710,- do 1 590,- Kč/m^2. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedeného rozpětí a to ve výši **800,- Kč/m^2.**

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		800,– Kč
Jednotkové množství:	×	2 936,00 m^2
Porovnávací hodnota:	=	2 348 800,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 348 800,– Kč

C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížněji 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	796 800,– Kč
Cena pozemků	1 713 360,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**2 510 160,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**2 348 800,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (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

2 350 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionytřistapadesáttisíc Kč

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.3.2016

.....

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. 13306-420/2016 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