

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: 16863-1731/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 81/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Káciň, č.p. 66, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81/1), a dále pozemku **p.č. 42/3** - zahrada a pozemku **p.č. 345/26** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Káciň, obec Dolní Hbity, 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 4789/14-25**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.10.2017 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován 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 25.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 25.9.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4789/14-25**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 81/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Káciň, č.p. 66, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81/1), a dále pozemku **p.č. 42/3** - zahrada a pozemku **p.č. 345/26** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Káciň, obec Dolní Hbity, 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 prodeji 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 přikládána 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 3.10.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. 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 3.10.2017 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.

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. 162, pro k.ú. Káciň, obec Dolní Hbity, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 25.9.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Káciň, obec Dolní Hbity, okres Příbram, vyhotovená znaleckým ústavem dne 3.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Notářský zápis ze dne 27.6.1984.

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: Dolní Hbity
Katastrální území: Káciň (661619)

List vlastnictví číslo: 162

Vlastník:

Šemelíková Jaroslava
Na Vrškách 280, Zlatníky, 25241 Zlatníky-Hodkovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 81/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Káciň, č.p. 66, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81/1), a dále pozemku **p.č. 42/3** - zahrada a pozemku **p.č. 345/26** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Káciň, obec Dolní Hbity, okres Příbram.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento je ke dni ocenění užíván jako vedlejší stavba.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Dále jsou tedy předmětem vyhodnocení (v obvyklé hodnotě) pozemky p.č. St. 81/1, p.č. 42/3 a p.č. 345/26 (na stavební objekt je nahlíženo jako na příslušenství k pozemku p.č. St. 81/1).

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 81/1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 42/3** - zahrada a pozemku **p.č. 345/26**, vše v k.ú. Káciň, obec Dolní Hbity, okres Příbram, které jsou situovány v zastavěné okrajové části obce Dolní Hbity, k.ú. Káciň. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 365/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Dolní Hbity, č. p. 55, 26262 Dolní Hbity.

Dle informací ČSÚ v obci Dolní Hbity je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace.

Dle platného územního plánu obce Dolní Hbity jsou pozemky vedeny jako

- p.č. St. 81/1 - „BV - bydlení - rodinný dům - venkovský“
- p.č. 42/3 - „BV - bydlení - rodinný dům - venkovský“
- p.č. 345/26 - „BV - bydlení - rodinný dům - venkovský“

Informace získány z územního plánu obce Dolní Hbity, který je dostupný na aktuálních webových stránkách Středočeského kraje.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 81/1 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt č.p. 66 - bydlení. Jedná se o zděný objekt se dvěma nadzemními podlažními pod pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

Vlevo od objektu (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 162, k.ú. Káciň

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 66 - bydlení
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) 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 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)	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
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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 samoty)	-0,02
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	-0,02
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	-0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 162, k.ú. Káciň

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Objekt č.p. 66 - bydlení – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,970

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,113

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	8,35×8,94×5,07	=	378,47 m ³
Zastřešení	8,35×8,94×1,08×0,50	=	40,31 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	418,78 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – Onduline	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \% \times 50 \%$	$- 0,0305$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9695

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9695	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1130	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 048,55 Kč/m³	
Základní cena upravená: 418,78 m ³ × 2 048,55 Kč/m ³	=		857 891,77 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 857 891,77 Kč × 70,000 %	-	600 524,24 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	257 367,53 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 0,990		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	257 367,53 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,990
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	254 793,85 Kč

Objekt č.p. 66 - bydlení – zjištěná cena: **254 793,85 Kč**

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Dolní Hbity
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	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01

4	Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,242,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 293,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 223$ m²

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

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	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,990$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 290,0700$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 81/1	Zastavěná plocha a nádvoří	68	19 724,76
42/3	Zahrada	25	7 251,75
345/26	Trvalý travní porost	130	37 709,10
	Součet:	223	64 685,61

Pozemky – zjištěná cena: 64 685,61 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene braní vody o zřízení věcného břemene ze dne 5.6.1984, registrovaná dne 7.6.1984, které bylo zřízeno listinou: Smlouva RV 136/1984. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 345/26

a vázne na:

- Parcela: 42/1

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		
Hodnota věcného břemene:	=	10 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy o zřízení věcného břemene ze dne 5.6.1984, registrovaná dne 7.6.1984, které bylo zřízeno listinou: smlouva RV 137/1984. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 42/2

a vázne na:

- Parcela: 42/3

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

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění	10 000,- Kč
b) Věcné břemeno váz noucí na předmět ocenění	-10 000,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	0,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	0,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky**1) 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 použitými 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 Dolní Hbity, okres Příbram

Stavební pozemek v obci Dolní Hbity, okr. Příbram. Parcela je mírně svažité, okolo vede asfaltová komunikace, vybudována elektrická přípojka, možnost napojení na obecní kanalizaci, nutno vybudovat vlastní studnu.

Nabídková CENA: 949 000,- Kč

2) Pozemek Milín - Stěžov, okres Příbram

Rovinatý pozemek o ploše 1.350 m² na klidném místě v katastru obce Milín - Stěžov. Nově je zde rozparcelováno několik pozemků pro výstavbu rodinných domů a jsou na prodej. Ideální místo pro váš dům 4 km vzdálené od hlavního jižního tahu Praha - Písek.

Nabídková CENA: 649 000,- Kč

3) Pozemek Milín - Stěžov, okres Příbram

Rovinatý stavební pozemek o celkové výměře 1.055 m² v osadě Stěžov, obec Milín, okres Příbram. Nachází se ve stávající zástavbě rodinných domů. Na pozemku vrtaná studna a elektřina. Nedokončené základy RD, k dispozici projekt se stavebním povolením. Podél pozemku protéká potok. Nedaleko zrekonstruovaná vodní nádrž.

Nabídková CENA: 649 900,- Kč

4) Pozemek Obory, okres Příbram

Zasítované stavební pozemky parc. č. 90/37 v obci Obory v lokalitě Příbramska a Sedlčanska v dobré dostupnosti do Prahy a zároveň kousek od Vltavy, s možností rybolovu a vodních sportů. Na pozemek je přivedená kanalizační přípojka, která je geodeticky zaměřená a označená dřevěným kolíkem a dále elektřina s 3 fázovým jističem 25A. V místě je udělaný hydrogeologický průzkum, každý pozemek bude mít vlastní vrtanou studnu. Pod kopcem se nachází nově postavená čistička odpadních vod, zkolaudovaná v roce 2014. Plyn v obci zaveden není.

Nabídková CENA: 801 540,- Kč

5) Pozemek Jablonná, okres Příbram

Pozemek o velikosti 716 m² v obci Jablonná, která je vzdálená asi 10 km od Příbramy, určený územním plánem pro stavbu rodinného domu. Pozemek je rovinatý, oplocený a je na okraji obce, ve staré zástavbě. Na pozemku je elektřina 380V a nová studna. V ulici na hranici pozemku je kanalizace.

Nabídková CENA: 699 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce jsou oceňované pozemky vedeny v plochách - „BV - bydlení - rodinný dům - venkovský“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 440,- do 890,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **440,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Dolní Hbity, okres Příbram				949 400,- Kč	1 296,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	664,46 Kč	1,0
Pozemek Milín - Stěžov, okres Příbram				649 000,- Kč	1 350,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	436,05 Kč	1,0
Pozemek Milín - Stěžov, okres Příbram				649 900,- Kč	1 055,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	586,68 Kč	1,0
Pozemek Obory, okres Příbram				801 540,- Kč	1 098,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	662,13 Kč	1,0
Pozemek Jablonná, okres Příbram				699 000,- Kč	716,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	885,49 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	436,05 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	646,96 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	885,49 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{r} 440,- \text{ Kč} \\ \times \quad 1,00 \text{ m}^2 \\ \hline = \quad 440,- \text{ Kč} \end{array}$$

Výsledná porovnávací hodnota:

440,- Kč/m²

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) Objekt č.p. 66 - bydlení

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně obchodovatelný**.

S ohledem na situování, stavebně - technický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti shodnou s cenou zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **255 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Pozemky p.č. St. 81/1, p.č. 42/3 a p.č. 345/26, k.ú. Káciň

Pozemky p.č. St. 81/1, p.č. 42/3 a p.č. 345/26	
Výměra pozemků	223 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ² (stanovena komparativní metodou)	440,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků jako celku (zokrouhleno)	100 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

255 000,- + 100 000,- = **355 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	254 794,- Kč
Cena pozemků	64 686,- Kč
Cena věcných práv	0,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	319 480,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	355 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

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

Věcné břemeno břemene braní vody, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 162, pro k.ú. Káciň a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

355 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třistapadesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

345 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třistačtyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.10.2017

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. 16863-1731/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Notářský zápis ze dne 27.6.1984

