

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: 19490-525/2019

jako DODATEK č. 1

ke Znaleckému posudku č. 12664-2134/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **nevidovaného objektu v KN**, na pozemku p.č. 78/103, včetně pozemku **p.č. 78/103** - ostatní plocha, vše v k.ú. Oseček, obec Oseček, okres Nymburk.

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 14413/14-49**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.4.2019 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 20 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 11.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.3.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 14413/14-49**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z **nevidovaného objektu v KN**, na pozemku p.č. 78/103, včetně pozemku **p.č.78/103** - ostatní plocha, vše v k.ú. Oseček, obec Oseček, okres Nymburk.

Tento dodatek č. 1 ke Znaleckému posudku č. 12664-2134/2015 byl zpracován na základě požadavku objednavatele, neboť došlo ke změně ve vlastnických sktukturách nemovitých věcí evidovaných na LV č. 62 v k.ú. Oseček.

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 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 2.4.2019, 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 2.4.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a otce povinného, která umožnil prohlídku předmětu ocenění pouze zvenčí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření pouze ústně.

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. 62, pro k.ú. Oseček, obec Oseček, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 21.3.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Oseček, obec Oseček, okres Nymburk, vyhotovená znaleckým ústavem dne 2.4.2019, 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.

Znalecký posudek č. 12664-2134/2015 ze dne 20.11.2015.

Sdělení městského úřadu, ze dne 11.11.2015.

Stavební povolení ze dne 9.5.1994.

Projektová dokumentace z roku 1994.

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: Nymburk
Obec: Oseček
Katastrální území: Oseček (712744)

List vlastnictví číslo: 62

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kyrál Kamil
Semilská 43/1, Kbely, 19700 Praha 9 | Podíl: 1/2 |
| 2. Kyralová Kamila
Vágnerova 1037/6, Kbely, 19700 Praha 9 | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 78/103** - ostatní plocha, v k.ú. Oseček, obec Oseček, okres Nymburk.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku p.č. 78/103 - ostatní plocha, je situován objekt rodinné rekreace, který není předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Dne 11.11.2015 vydal městský úřad Poděbrady, odbor výstavby, územního plánu a ŽP, SDĚLENÍ, ve kterém sděluje:

- Stavební úřad Poděbrady, odbor výstavby, územního plánování a ŽP vydal dne 9.5.1994 pod č.j. 898/výst/94 stavební povolené na stavbu rekreační chaty, vč. žumpy na pozemku parc.č. 78/103 v katastrálním území Oseček.

- Vlastník stavby do dnešního dne nepožádal o vydání kolaudačního rozhodnutí.

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

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Oseček, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 78/11 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 78/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Oseček, č. p. 37, 28941 Oseček. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 90 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu kanalizaci. Dle místního šetření a dle informací ČSÚ je v obci Oseček dále možnost napojení na tyto inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Dle sdělení účastníka místního šetření objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1994. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Při pravé horní hranici pozemku p.č. 78/103 - ostatní plocha, je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - zděná zídka
- kovová vrata s drátěným pletivem
- studna
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt neevidovaný v KN
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,744$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	0,07
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00

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	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,893$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Objekt nevidovaný v KN – § 36

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 6,50 \times 2,27 + 6,50 \times 4,02 = 40,89 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{Vrchní stavba } 6,50 \times 2,27 \times 0,74 + 6,50 \times 4,02 \times 3,69 = 107,34 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 6,50 \times 2,27 \times 6,27 \times 0,50 + 6,50 \times 4,02 \times 3,22 \times 0,50 = 88,33 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 195,67 \text{ m}^3$$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

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

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	5,60 %	Standardní	
2. Podezdívka – betonová	3,60 %	Standardní	
3. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	25,30 %	Standardní	
4. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem a bez podhledu (I.PP)	9,40 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicová sedlová	9,20 %	Standardní	
6. Krytina – šindel	4,10 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce	0,80 %	Nevyskytuje se	
8. Úprava povrchů – fasádní omítky vápenné hrubé	9,20 %	Standardní	50 %
– vnitřní vápenné hladké omítky		Standardní	50 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9. Schodiště – dřevěné s dřevěnými stupni	2,10 %	Standardní	
10. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,10 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní	
12. Podlahy – betonové, keramická dlažba, prkenné	4,10 %	Standardní	
13. Vytápění – ústřední krbovou vložkou s výměníkem	3,20 %	Standardní	
14. Elektroinstalace – 230V/400V	3,10 %	Standardní	
15. Rozvod vody – teplá i studená	2,20 %	Standardní	
16. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	0,90 %	Standardní	
17. Rozvod propan-butanu	0,20 %	Nevyskytuje se	
18. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,10 %	Standardní	
19. Záchod – splachovací WC	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,90 %	Nevyskytuje se	
21. Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout	2,30 %	Standardní	
22. Ostatní	2,00 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Oseček
Počet obyvatel:	151
Základní cena (ZC):	3 308,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	V. Zděné tl. více jak 30 cm	0,05
3 Střešní konstrukce	III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	III. ústřední (centrální) vytápění na pevná paliva	0,05
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m ²	0,03
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1994
 Stáří stavby (y): 25
 Koeficient pro úpravu (s): 0,875

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,015

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 3 357,62 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,744

Index polohy (I_P): 0,893

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 195,67 \times 3\,357,62 \times 0,744 \times 0,893 = 436\,495,91 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2
 Cena po úpravě: = 218 247,96 Kč

Objekt nevidovaný v KN – zjištěná cena: 218 247,96 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Oseček
 Název okresu: Nymburk

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
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	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,828,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 593,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,744$

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

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

Index polohy: $I_P = 0,893$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,664$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 393,7520 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
78/103	„Zastavěná plocha a nádvoří“	41	16 143,83
78/103	Ostatní plocha	385	151 594,52
	Součet:	426	167 738,35

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	\times	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	83 869,18 Kč

Pozemek – zjištěná cena: **83 869,18 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) Objekt Kolín - Peklo, okres Kolín

Objekt na pozemku - zahrádka 830 m² v zahrádkářské kolonii Peklo v Kolíně o zastavěné ploše cca 16 m². Pozemek je rovinatý, vhodný pro rekreaci s přípojkou na městskou vodu a elektřinu.

Nabídková CENA: 793 500,- Kč

2) Objekt Chocerady - Samechov, okres Benešov

Objekt na vlastním velkém pozemku 1.130 m². Nachází se na kouzelném místě, pod zalesněným kopcem. Na pozemku je několik vzrostlých stromů, travní porost a jezírko. Nachází se na něm rovněž několik vodních pramenů, jako možný zdroj vody pro chatu. Chata je celodřevěná z kvalitního dřeva, zcela suchá. Stojí na kamenné podezdívce. Obytná plocha je cca 50 m². Má přízemí s jedním pokojem, kuchyňkou a verandou a podkroví s prostorem na spaní a malým balkonem. Vytápí se kamny, komín je nový. Přípojka elektřiny na hranici pozemku. Za chatou je prostor, kde lze snadno vybudovat sociální zázemí. Voda je na pozemku.

Nabídková CENA: 630 000,- Kč

3) Objekt Vlkančice, okres Praha-východ

Objekt v chatové oblasti Vlkančice, stojící na vlastním pozemku. Příjezd možný až k samotné chatě, parkování rovněž. Chata byla zvětšená o verandu. Stavba je zděná, v roce 2011 zateplená a obložená dřevěnými palubkami. V roce 2008 vyměněna střešní krytina, nyní plechové tašky, pozinkované okapy. Okna původní dřevěná. Částečně podsklepená - zde se nachází WC a dřevník na uložení dřeva. Voda ze dřezu je svedená do nádoby ve sklepě pro potřeby WC. Voda není do chaty dovedena, ale je zde možnost provedení vl. vrtu na pozemku a zbudování si sprchového koutu v suterénu. Nachází se zde i jímka na dešťovou vodu, napojeno na elektřinu.

Nabídková CENA: 699 000,- Kč

4) Objekt Zvánovice - ul. Lipová, okres Praha-východ

Objekt dřevěný se zděnou podezdívkou v oblasti Ladův kraj. Vzdálenost od Prahy 38 km. Chata je na vlastním oploceném mírně svažitém pozemku 396 m² na klidném místě u lesa. Nová plechová střecha. Elektřina 220V/380V zavedena do chaty, topení na tuhá paliva. Jímka, kopaná studna hloubka 10 m. Udržovaná zahrada se 3 vzrostlými stromy-jablka, švestka. Kůlna s ponkem a nářadím. Parkování u chaty na příjezdové cestě, možnost po menších úpravách parkování na vlastním pozemku.

Nabídková CENA: 750 000,- 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 refletoval 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt rodinné rekreace**, 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.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Kolín - Peklo, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	793 500,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
K _{vliv právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	623 141,03 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Chocerady - Samechov, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	630 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	0,95
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	0,95
K _{vliv právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	575 601,68 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Vlkančice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	699 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{vliv právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	605 194,81 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Zvánovice - ul. Lipová, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	0,95
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{vliv právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	683 527,- Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu} \times K_{vliv\ právního\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	575 601,68 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	621 866,13 Kč
Maximální jednotková cena:	683 527,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		620 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	620 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	310 000,- 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	248 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **248 000,- 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	218 248,- Kč
Cena pozemků	83 869,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	302 117,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	250 000,- Kč
Movité věci	
	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*	
K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*	
	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

250 000,- Kč

Cena slovy: dvěšřpadesářřisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 11.4.2019

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

.....
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. 19490-525/2019 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

Sdělení městského úřadu, ze dne 11.11.2015

Stavební povolení ze dne 9.5.1994

