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: 15924-792/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 124** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řepčice, č.e. 185, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 124), a dále pozemku **p.č. 509/2** - zahrada, vše v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, okres Praha-východ.

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 6435/14-17**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.3.2017 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 20 stran a 32 stran příloh.

V Praze, dne 11.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.2.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 6435/14-17,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 124** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řepčice, č.e. 185, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 124), a dále pozemku **p.č. 509/2** - zahrada, vše v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, okres Praha-východ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 8.3.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o

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

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 kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.3.2017 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. 115, pro k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 24.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, okres Praha-východ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 8.3.2017, 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.

Sdělení Stavební úřad OÚ Velké Popovice ze dne 27.4.2017, které bylo objednavatelem předloženo dne 10.5.20117.

Stavební povolení vydané Stavebním úřadem OÚ Velké Popovice ze dne 12.4.2007, které bylo objednavatelem předloženo dne 10.5.20117.

Rozhodnutí vydané Stavebním úřadem OÚ Velké Popovice ze dne 14.2.2011, které bylo objednavatelem předloženo dne 10.5.20117.

Projektová a výkresová dokumentace.

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-východ
Obec: Velké Popovice
Katastrální území: Mokřany u Velkých Popovic (779326)

List vlastnictví číslo: 115

Vlastník:

Bober Jaroslav
Řepčice č. ev. 185, 25169 Velké Popovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem nemovité věci sestávající z nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 124** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řepčice, č.e. 185, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 124), a dále pozemku **p.č. 509/2** - zahrada, vše v k.ú. Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, okres Praha-východ.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku p.č. St. 124 - zastavěná plocha a nádvoří, se již nenachází výše uvedený objekt č.e. 185 - rod.rekr, ale je zde situována novostavba rodinného domu, která je ke dni ocenění stavebně, technicky,

provozně a funkčně dokončena. Přiložená výkresová dokumentace neodpovídá skutečnostem zjištěným pracovníkem znaleckého ústavu.

Dne 12.4.2007 vydal Stavební úřad OÚ Velké Popovice ROZHODNUTÍ - STAVEBNÍ POVOLENÍ na stavbu: přístavba, nástavba a stavební úpravy stávajícího objektu pro individuální rekreaci č. 185 na pozemku parc.č. st. 124; 502/9 v katastrálním území Mokřany u Velkých Popovic za účelem změny užívání na rodinný dům - vzniknou 2 BJ.

Dne 14.2.2011 vydal Stavební úřad OÚ Velké Popovice ROZHODNUTÍ - POVOLUJE změnu stavby: přístavba, nástavba a stavební úpravy stávajícího objektu pro individuální rekreaci č.ev.185 na pozemku parc. č. st. 124, 502/9 v katastrálním území Mokřany u Velkých Popovic, za účelem změny užívání na rodinný dům, před jejím dokončení.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v odlehlé části obce Velké Popovice, jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 677/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5.

Dle informací ČSÚ ve městě Velké Popovice je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 2012. Jedná se o novostavbu rodinného domu, která je ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončena. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu.

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 hranici pozemku (pohled na vstup na pozemek) je situován přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Na zadní část této navazuje jednoduchý přístřešek pod pultovou střechou. Za rodinným domem je situován jednoduchý přístřešek pod pultovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
  - betonové prvky na betonových sloupcích
- opěrná zeď - betonové tvarovky
- kovová elektrická vrata s výplní pozink-dřevo
- ocelové pozinkované venkovní schody do RD
- 2x kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka
- zemní sklep
- přístupový chodník - betonová dlažba

- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

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 č.e. 185
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 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

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	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	V. Samoty	–0,10
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	–0,01
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	–0,06
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}780$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Objekt č.e. 185 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	(9,83×6,81–2,63×3,44–5,58×1,47)+(9,83×13,64–4,25×1,47)	=	177,53 m^2
II.NP	9,83×13,64–4,25×1,47	=	127,83 m^2
Součet:		=	305,36 m^2

Podlažnost: 305,36 / 177,53 = 1,72

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	(9,83×6,81–2,63×3,44–5,58×1,47)×2,38+(9,83×13,64–4,25×1,47)×4,90	=	744,65 m^3

Rodinný dům: typ B
Konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – betonové s izolací	7,10 %	Standardní
2.	Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní
3.	Stropy	8,40 %	Standardní
4.	Střecha – pultová	5,20 %	Standardní
5.	Krytina	3,20 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), poplastované (parapety)	0,80 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky	6,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8.	Fasádní omítky	3,10 %	Standardní
9.	Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10.	Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11.	Schody	2,40 %	Standardní
12.	Dveře	3,30 %	Standardní
13.	Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní
16.	Vytápění – tepelné čerpadlo	4,40 %	Nadstandardní
17.	Elektroinstalace	4,10 %	Standardní
18.	Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19.	Rozvod vody	3,00 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace	2,80 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní
25.	Záchod	0,40 %	Standardní
26.	Ostatní	3,60 %	Standardní

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Velké Popovice
Počet obyvatel:	2 778
Základní cena (ZC):	5 814,– Kč/m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

	Popis znaku	**Hodnocení znaku**	**V_i**
0	Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1	Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0,00

11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m^2 celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	I.	stavba ve výborném stavu	1,05*

* Rok výstavby / kolaudace: 2012
Stáří stavby (y): 5
Koeficient pro úpravu (s): 0,975

Index konstrukce a vybavení $(I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13})$: 1,044

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 6 069,82 Kč/m^3
Index trhu (I_T): 1,000
Index polohy (I_P): 0,780
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 744,65 × 6 069,82 × 1,000 × 0,780 = **3 525 515,34 Kč**

Objekt č.e. 185 – zjištěná cena: **3 525 515,34 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: Velké Popovice
Název okresu: Praha-východ

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

	Popis znaku		Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II.	2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: ZC_v = 1 610,– Kč/m^2
Základní cena pozemku: ZC = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ **= 985,– Kč/m^2**
(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: $vp = 1\ 212\ m^2$

Redukční koeficient: *R* = $(200 + 0{,}8 \times vp) \div vp$ **= 0,965**

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: $I_P = 0{,}780$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 0,780**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × *R* = 741,4095 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 124	Zastavěná plocha a nádvoří	81	60 054,17
509/2	Zahrada	1 131	838 534,14
	Součet:	1 212	898 588,31

Pozemky – zjištěná cena: **898 588,31 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) RD Velké Popovice - Brtnice, okres Praha-východ

Nemovitost se nachází ve Velkých Popovicích, v části Brtnice. Dispozice domu je 5+kk, dvě koupelny, prádelna a garáž. U domu stojí samostatný volnočasový domek se sezením, kuchyňkou, barem, saunou, soláriem, koupelnou, s krytou terasou a koupacím jezírkem. Další terasa přiléhá k domu z východní části, kde je k dispozici udírna s grilem, skleník, domek na nářadí a přístřešek na dřevo. Rodinný dům má v přízemí zádveří, halu, obývací pokoj s jídelním koutem a kuchyňským koutem, který je opticky oddělen od obývacího pokoje barovým sezením. Kuchyň je plně vybavená veškerými spotřebiči. Příjemnou atmosféru dotváří krbová kamna s možností vytápění i místností v patře. V přízemí je ložnice, koupelna se sprchovým koutem, toaleta a prádelna. V patře se nachází tři pokoje, prostorná koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Ze dvou ložnic je vstup na

balkon s nádherným výhledem do krajiny. Podlahy jsou plovoucí nebo dlažba. Dům je vytápěn krbovými kamny, tepelným čerpadlem a elektřinou. Okna jsou plastová, střecha z betonových tašek. Dům je zateplen. Dům je napojen na kanalizaci, voda je ze studně, vhodná i pro kojence. Ve Velkých Popovicích je veškerá občanská vybavenost, zimní stadion a v nedalekém Štiříně je nádherné golfové hřiště. Okolní členitá krajina s lesem zve k procházkám či k výletům na kole.
Nabídková CENA: 8 500 000,- Kč

2) RD Velké Popovice, okres Praha-východ
Nízkoenergetická stavba rodinného domu o rozloze 273 m^2, stojí na pozemku o velikosti 1.022 m^2, v novodobé části obce Velké Popovice, umístěného uprostřed přírody. Dům má výbornou dispozici. Má velkoryse prostorný, světlem oplývající obývací pokoj s krbem propojený s plně vybavenou kuchyní a jídelnou, kde je do zahrady přímý vstup přes francouzské dveře skrz zastřešené zápraží s posezením. Pro čtyři další pokoje je zde koupelna se sprchovým boxem a toaletou, druhá koupelna má rohovou vanu a toaletu. Šikovná je i kotelna sloužící jako prádelna a samostatná šatna nebo spíž. Ve druhém podlaží velký půdní prostor. Parkování je zajištěno pro tři vozy, zastřešení zakryje dva z nich. Zvenčí domu je i vstup do místnosti na uskladnění nástrojů, nářadí a sportovních potřeb. Dům má důmyslné podlahové vytápění v obývacím pokoji a koupelnách dlažbou, jejichž teplo zajišťuje převážně plynový kotel, stejně jako ohřev vody.
Nabídková CENA: 8 280 000,- Kč

3) RD Sulice - Želivec, okres Praha-východ
Prostorný dvoupodlažní dům o dispozici 5+1 z roku 2000 na rovinatém pozemku 1.283 m^2 v klidné rezidenční části obce Sulice - Želivec. Součástí prodeje je i pozemek 1.240 m^2, který sousedí se zahradou. V 1. NP domu se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s plynovým oboustranným krbem, přístupem na terasu s pergolou a pracovna. Sprchový kout a WC je samostatné. Ve 2. NP je chodba se vstupy do 3 ložnic. Horní koupelna je s vanou i sprchovým koutem, dvěma umyvadly, bidetem a toaletou. Podlahy jsou dřevěné nebo pokryté dlažbou. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Na okrasné, udržované zahradě stojí zahradní domek se dvěma místnostmi a zavedenou elektřinou. Rozlehlá zahrada má také integrovaný zavlažovací systém. Vedle domu je samostatné stojící garáž s půdním úložným prostorem a dvěma technickými místnostmi. V obci je dobrá občanská vybavenost. Obec v letošním roce připojí dům na veřejnou kanalizaci.
Nabídková CENA: 8 150 400,- Kč

4) RD Kunice, okres Praha-východ
Dům o dispozici 5+kk je umístěn v lokalitě Praha - východ, v klidné a nově vzniklé části - Kunice u Říčan. Okolí tvoří rodinné domy, které byly převážně postaveny v roce 2007 v rámci developerského projektu. Dobrá dostupnost do Prahy, jak autem, tak i vlakem ze Stráčic. V obci je školka, potraviny a zámek Berchtold s přilehlým sportovním areálem. Dům má dvě podlaží, dominantou domu je velký obývací pokoj s kuchyní a výstupem na velkou, upravenou zahradu, v přízemí se dále nachází pokoj pro hosty/pracovna, koupelna (sprcha a WC), technická místnost a spíž. Ve druhém horním patře je koupelna s rohovou vanou, samostatné WC, tři ložnice a balkon. Samozřejmostí je garáž a další nekryté parkovací stání. K dispozici je i půdní prostor. Plně vybavená kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, dřevěné plovoucí podlahy, obložkové zárubně, závěsné WC, příprava na centrální vysavač, krbová kamna, internet O2, satelitní TV, datové rozvody, bezpečnost domu je zajištěna alarmem s napojením na CPO, podlahové vytápění v koupelnách, vestavěné skříně, plně zařízený obývací pokoj.
Nabídková CENA: 7 875 000,- 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 oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- kompletní občanská vybavenost města
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Velké Popovice - Brtnice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	8 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{právního\ stavu}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	7 359 307,36 Kč
Váha (V):	1,0
RD Velké Popovice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	8 280 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{právního\ stavu}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	7 168 831,17 Kč
Váha (V):	1,0
RD Sulice - Želivec, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	8 150 400,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{právního\ stavu}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	7 056 623,38 Kč
Váha (V):	1,0

RD Kunice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	7 875 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{právního\ stavu}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	6 493 506,49 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:		6 493 506,49 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):		7 019 567,10 Kč
Maximální jednotková cena:		7 359 307,36 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		7 020 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	7 020 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **7 020 000,– 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 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.**

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	3 525 515,– Kč
Cena pozemků	898 588,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**4 424 103,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**7 020 000,– 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

7 020 000,– Kč

Cena slovy: sedmmilionůdvacettisíc 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 11.5.2017

.....

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15924-792/2017 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
Sdělení Stavební úřad OÚ Velké Popovice ze dne 27.4.2017
Stavební povolení vydané Stavebním úřadem OÚ Velké Popovice ze dne 12.4.2007
Rozhodnutí vydané Stavebním úřadem OÚ Velké Popovice ze dne 14.2.2011
Výkresová dokumentace