

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 112-2121

O ceně nemovitých věcí vedených na LV 83 pro k.ú. a obci Přezletice

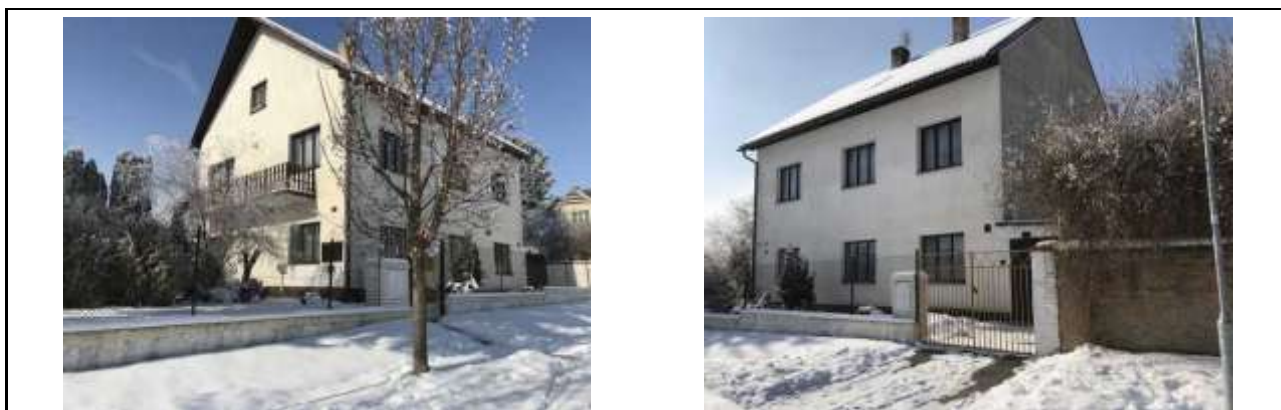
NEMOVITÁ VĚC:	rodinný dům
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Přezletice, k.ú. Přezletice
Adresa:	Přezletice 129, 250 73 Přezletice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Mgr. Martina Kaňková, č. p. 463, 739 38 Dolní Domaslavice, LV: 83, podíl: 1 / 2 Bedřich Tuláček, Zahradní 129, 250 73 Přezletice, LV: 83, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL:
Adresa: Mgr. Petr Brož, advokát, Nad Malým Mlýnem 615/4, 147 00 Praha 4 - Braník

ZHOTOVITEL:	Luboš Šimůnek
Adresa:	Pražská 120, 267 53 Žebrák
IČ:	telefon: 732563545 e-mail: lubos.simunek@post.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dědického řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	11 200 000 Kč
---------------------	----------------------

Znalecký posudek je podán v oboru ..., odvětví ...

Stav ke dni: 4.2.2021 Datum místního šetření: bez
 Za přítomnosti: na základě dodaných podkladů v souladu s § 13 zákona 26/2000 Sb.
 Počet stran: 18 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

v Žebráku, dne 4.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé rodinného domku s příslušenstvím a pozemky nan základě dodaných podkladů a informacích o stavu objektu.

Znalecké ocenění není možno použít při soudním jednání jako důkaz protože nejsou naplněny podmínky podle § 127a o.s.ř.

Znalecké ocenění je vypracováno jen pro potřeby vlastníka pro majetkovprávní vyrovnání a podle zákona 151/1999 Sb. jej nelze použít jiným účelům než zde uvedených , zvláště se nevztahuje na kupní cenu.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

OCENOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

-metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při 2 oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje. Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně

realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Tržní hodnota Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí). Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlášují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při 2 oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje. Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Informace objednatele ohledně stáří nemovitosti

Informace objednatele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace objednatele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

Dodané podklady na základě kterých je vypracováno ocenění:

Odhad tržní hodnoty nemovitosti č. 111/901/09 ze dne 6.1.2009

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady dodané objednatelem a poskytnuté informace a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a

neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

Výsledná hodnota je stanovena pouze na dodaných podkladech a informacích a je pouze odhadem hodnoty předmětného majetku a její skutečná tržní – obvyklá hodnota se může značně lišit.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

NÁLEZ

Místopis

Nemovitost se nachází mezi souvislou zástavbou obce mezi obytnými objekty u místní zpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Stavba je patrový dvougenerační rodinný dům se sklonitou atřechou. Objekt je dle dodaných podkladů asi z 60 lech.. Na pozemku jsou trvalé porosty, studna, vedlejší stavby a venkovní úpravy.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: Stavba není zkolaudována, není zápasána v KN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

2. Porovnávací hodnota

2.1.

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: rodinný dům
 Adresa předmětu ocenění: Přezeltice 129
 250 73 Přezletice
 LV: 83
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Přezletice
 Katastrální území: Přezletice
 Počet obyvatel: 1 849

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,081}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,081}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 859,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	10*14	=	140,00 m ²
2.NP:	10*12	=	120,00 m ²
krov:		=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	140,00 m ²	2,80 m
2.NP:	120,00 m ²	2,60 m
krov:	120,00 m ²	4,20 m

Obestavěný prostor

přízemí:	(10*14)*(2,80)	=	392,00 m ³
2.NP:	(10*12)*(2,60)	=	312,00 m ³
krov:	(120)*(4,20)/2	=	252,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	956,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	140,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	380,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,71		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,870 = \mathbf{1,053}$$

i = 1

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 5\,859,- \text{ Kč/m}^3 * 1,053 = 6\,169,53 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 956,00 \text{ m}^3 * 6\,169,53 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,020 = 6\,376\,994,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 376 994,02 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

Porovnávací metoda

Pro stanovení hodnoty pozemku byla použita metoda porovnávací. P Jako porovnatelné nemovité věci byly použity nabídky na realiních servrech obdobných pozemků v daném regionu. S ohledem na rozdílné výměry, zasatvitenost, vabavenost a přístupnost byla použity redukující koeficienty s ohledem na pozemek oceňovaný. Jedná se o ceny nabídkové a proto je použit základní koeficient 0,85. Z výše uvedených důvodů se jedná o cenu tržnív souladu s e zákonem oé oceňování majetku.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Květnice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 895 m ² Vyšehořovice, okres Praha-východ Panorama 5 900 000 Kč (6 592 Kč za m ²)			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 900 000	895	6 592,18	0,68	4 482,68



Zjištěná průměrná jednotková cena

4 482,68 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V současné době nejsou v nabídce stavební pozemky přímo v obci. byly použity nabídkové ceny v okolních obcích obdobného charakteru, vybavení a přístupnosti. S ohledem na ceny nabídkové je použit koeficient pramene ceny 0,85. Tato výše odpovídá metodice zjišťování tržní hodnoty nemovitých věcí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	15	333	4 400,00		1 465 200
zahrada	430/25	779	4 400,00		3 427 600
Celková výměra pozemků		1 112	Hodnota pozemků celkem		4 892 800

2. Porovnávací hodnota

2.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	300,00 m ²
Obestavěný prostor:	956,00 m ³
Zastavěná plocha:	380,00 m ²
Plocha pozemku:	1 112,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Sluhy			
Popis:	Prodej rodinného domu 142 m ² , pozemek 492 m ² Sluhy, okres Praha-východ 6 500 000 Kč G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ			
	<p>Spočítat hypotéku</p> <p>Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům 6+2 na vlastním pozemku o velikosti 492 m² v obci Sluhy. Klidné bydlení nedaleko Prahy. Jedná se o dvoupodlažní dům se dvěma bytovými jednotkami. Přízemí 2+1 s koupelnou, samostatným WC, komorou a zádveřím o podlahové ploše 52 m² a v patře je 4+kk s koupelnou, samostatným WC a spíží o podlahové ploše 90 m². Část domu prošla rekonstrukcí zhruba před 10ti lety. Součástí domu je prádelna, dvě kolny a malý sklep. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s radiátory. Vodovod a kanalizace je obecní. V rohu zahrady je zděný altán. V místě škola, školka, lékař. Obchody cca 2 km. Spojení na Prahu přímým autobusem, autem cca 10 min. Volné ihned.</p>			
Užitná plocha:	142,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 500 000	142,00	45 775	0,85	38 909



Název: RD
Lokalita: Satalice
Popis: Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 741 m²
 Stratovská, Praha 9 - Satalice Panorama
 13 490 000 Kč
 G
 MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Rozlehlý dům ve velmi klidné ulici je skvěle umístěný na svém pozemku, takže zahrada působí mnohem větším dojmem než ve skutečnosti je. Vzrostlé ovocné stromy, maličké jezírko, záhony pro pěstování čehokoliv. K tomu garáž, kůlna, dílna, zahradní domek...

Samotný dům umožňuje okamžitě bydlet, ale aby odpovídal moderním standardům na bydlení, přece jen vyžaduje rekonstrukci. Novým majitelům nabízí rozhodně mnoho možností, jak dům upravit. Může být i dvougenerační, protože v každém patře je koupelna a kuchyně. Celkem je v domě 6 pokojů, dvě koupelny, dvě kuchyně, tři sklepy, dvě WC. Další prostor pro případnou vestavbu umožní rozlehlá půda.

Dům se zahradou nabízejí skvělé soukromí, protože veškerý život je směřován co nejdále od silnice. Obrovským bonusem je vlastní studna s užitkovou vodou

Satalice jsou skvělou lokalitou, velmi dobře dostupnou do centra Prahy, zároveň je odtud velmi snadný výjezd ven z Prahy prakticky do všech stran republiky. V místě je přitom veškerá občanská vybavenost, nechybí mateřská ani základní škola, perfektní zcela nové sportovní středisko, obchody, lékař, knihovna a mnoho jiného. Do Letňan nebo na Černý Most do nákupních center (a na metro) dojedete za 10 minut autem nebo autobusem.

Pozemek: 741,00 m²
Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,75
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 490 000	190,00	71 000	0,64	45 440

Minimální jednotková porovnávací cena	38 909 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 175 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 440 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	42 175 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	300,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 652 500 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům

6 376 994,- Kč

Výsledná cena - celkem:

6 376 994,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 376 990,- Kč

slovy: Šestmilionůtřístasedmdesátšesttisícdevětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 376 990 Kč

slovy: Šestmilionůtřístasedmdesátšesttisícdevětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

4 892 800,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1.

12 652 500,- Kč

Porovnávací hodnota

12 652 500 Kč

Hodnota pozemku

4 892 800 Kč

Silné stránky

Poloha v regionu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé. V ocenění bylo přihlédnuto ke všem okolnostem které ovlivňují cenu obvyklou a za použití redukčních koeficientů a úpravou dalšími rozšiřujícími vlivy upravena základní cena. Při analýze trhu v daném místě a daném čase nebylo zjištěno dostatek podkladů k použití porovnávací metody na základě uskutečněných kupních cen tak jak požaduje definice ceny obvyklé, ve veřejně dostupných databázích není možno zjistit a tím vyloučit mimořádné okolnosti trhu. Z tohoto důvodu bylo postupováno podle Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR a byla použita ustanovení oceňovacího předpisu s dlouhodobě sledovanými uskutečněnými prodeji odpovídající cenám obvyklým. Zjištěná hodnota by měla být běžně dosažitelná při nabídce na otevřeném realitním trhu s krátkou dobou realizací a tak odpovídající požadavku předmětného řízení. Tržní hodnota pozemků byla stanovena na základě nabídkových cen obdobných nemitých věcí.

Obvyklá cena

11 200 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůdvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Výsledná hodnota byla stanovena na základě platných právních norem a její použití je pouze rozsahu daným zákonem o oceňování majetku a není možno ji použít pro jiné účely než v zákoně stanovené.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 112-2121 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112.

V Žebráku 4.2.2021

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 732563545
e-mail: lubos.simunek@post.cz

PŘÍLOHY