

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: 19151-186-2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 441** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dubí, č.p. 708, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 441), v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139 EX 12461/11-044**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29.1.2019 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 23 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 6.2.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.1.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 12461/11-044**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 441** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dubí, č.p. 708, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 441), v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno.

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 prodejkách 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 29.1.2019, 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 29.1.2019 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. 30226, pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 18.1.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno, vyhotovená znaleckým ústavem dne 29.1.2019, 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.

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
Obec: Kladno
Katastrální území: Dubí u Kladna (665169)

List vlastnictví číslo: 30226

Vlastník:

Podraný Zdeněk
náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Podíl: 1/24

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, zřejmě podsklepený (nebylo možné zaměřit) rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové, části obce Kladno, v řadové zástavbě jako řadový rohový. Předmět ocenění se nachází na adrese ulice Tichá č.p. 708, 272 03 Kladno. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 437 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 445 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno.

Dům je napojen na 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 přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Nalevo od rodinného domu (pohled z ulice Tichá) se nachází zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou kanadským šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- dřevěné dveře
- zpevněná betonová plocha
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 708
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III
- 4) 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 1/24, který je dále omezen věcným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | I. Poptávka nižší než nabídka | -0,06 |
| 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 | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| 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 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

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 | III. Okrajové části obce | -0,05 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | 0,00 |
| 7 Osobní hromadná doprava | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,02 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 708 – § 35

Podlaží:

| | | | |
|----------|---------------------|---|-----------------------|
| Název | Zastavěná plocha | | |
| I.NP | 8,98×8,21+2,43×3,38 | = | 81,94 m ² |
| Podkroví | 8,98×8,21+2,43×3,38 | = | 81,94 m ² |
| Součet: | | = | 163,88 m ² |

Podlažnost: 163,88 / 81,94 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|---|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | 8,98×8,21×4,56+2,43×3,38×4,09 | = | 369,78 m ³ |
| Zastřešení | 8,98×8,21×4,14×0,50+4,50×2,25×2,29×0,50+4,50×4,49 ×1,85×0,50 | = | 182,90 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 552,68 m ³ |

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy – smíšené s izolací | 8,20 % | Standardní |
| 2. Zdivo – zděné | 21,20 % | Standardní |
| 3. Stropy | 7,90 % | Standardní |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytina – taška pálená | 3,40 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody) | 0,90 % | Podstandardní |
| 7. Vnitřní omítky | 5,80 % | Standardní |
| 8. Fasádní omítky – drásané | 2,80 % | Podstandardní |
| 9. Vnější obklady | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 % | Standardní |
| 11. Schody | 1,00 % | Standardní |
| 12. Dveře | 3,20 % | Standardní |
| 13. Okna – plastová zdvojená | 5,20 % | Standardní |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 % | Standardní |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,00 % | Standardní |
| 16. Vytápění | 5,20 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|----------------------|------------|------------|
| 17. Elektroinstalace | 4,30 % | Standardní |
| 18. Bleskosvod – ano | 0,60 % | Standardní |
| 19. Rozvod vody | 3,20 % | Standardní |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,90 % | Standardní |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Standardní |
| 22. Kanalizace | 3,10 % | Standardní |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Standardní |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,10 % | Standardní |
| 25. Záchod | 0,30 % | Standardní |
| 26. Ostatní | 3,40 % | Standardní |

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Kraj: | Středočeský |
| Obec: | Kladno |
| Počet obyvatel: | 68 804 |
| Základní cena (ZC): | 2 359,- Kč/m ³ |

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) 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 | A |
| 1 Druh stavby | II. Dvojdomek, dům řadový | -0,01 |
| 2 Provedení obvodových stěn | III. Zdivo cihelné nebo tvárnice | 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) | V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | 0,08 |
| 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 | I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ² | -0,01 |
| 12 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 13 Stavebně-technický stav | III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |

* Rok výstavby / kolaudace: 1949
 Stáří stavby (y): 70
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,591

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 394,17 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 1,010

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 552,68 × 1 394,17 × 0,900 × 1,010 = 700 411,66 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 24

Cena po úpravě: = 29 183,82 Kč

Rodinný dům č.p. 708 – zjištěná cena: 29 183,82 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Kladno 3

Základní cena pozemku: ZC = 1 690,- Kč/m²Index trhu: I_T = 0,900**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 |

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ Index polohy: I_P = 1,010**Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 0,909****§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 1 536,2100 Kč/m²

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| 441 | Zastavěná plocha a nádvoří | 136 | 208 924,56 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 24 |
| Cena po úpravě: | = | 8 705,19 Kč |

Pozemky – zjištěná cena: 8 705,19 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) trpění srážkových vod a průchodů, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha knihovní vložka 713, čd. 1045/1925 POLVZ: 63/1969. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela 440
- a vázne na:
- parcela 441

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

| | | | |
|--|---|-----------|----|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: | | 10 000,— | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene: | = | -10 000,— | Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|-----------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 24 | |
| Cena po úpravě: | = | -416,67 | Kč |
| Hodnota věcného břemene: | = | -416,67 | Kč |

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

Jedná se o ocenění věcného břemene požívání, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha knihovní vložka 713, čd. 178/1948 POLVZ: 63/1969. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jiříkovská Karolina, Tichá 708, Dubí, 27203 Kladno

a vázne na:

- parcela 441

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

| | | | |
|--|---|-----------|----|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: | | 10 000,- | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene: | = | -10 000,- | Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|-----------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 24 | |
| Cena po úpravě: | = | -416,67 | Kč |
| Hodnota věcného břemene: | = | -416,67 | Kč |

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

Jedná se o ocenění věcného břemene dolování, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha knihovní vložka 713, čd. 1045/1925 POLVZ: 63/1969. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Hrbovice, 40339 Chlumeč, RČ/IČO: 00007536

a vázne na:

- parcela 441

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

| | | | |
|--|---|-----------|----|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: | | 10 000,- | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene: | = | -10 000,- | Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|-----------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 24 | |
| Cena po úpravě: | = | -416,67 | Kč |
| Hodnota věcného břemene: | = | -416,67 | Kč |

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

| | | |
|--|------------------|-----------|
| a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I | -416,67 | Kč |
| b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II | -416,67 | Kč |
| c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III | -416,67 | Kč |
| Cena věcných práv činí celkem: | -1 250,01 | Kč |
| Cena po zaokrouhlení: | -1 250,- | Kč |

4) 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 Libušín, okres Kladno

Rodinný dům se zahradou (J)na adrese ul. Nepřímská Libušín (S). Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Rodinný dům je napojen na veškeré IS – obecní vodovod, obecní kanalizace, plyn a elektřina. Rodinný dům se nachází v okrajové části obce Libušín.

Nabídková CENA: 1 790 000,- Kč

2) RD Třebichovice, okres Kladno

Rodinný dům, který se nachází na pozemku o rozloze 169 m² v centrální části obce Třebichovice, 6 km severozápadně od města Kladno, 5 km jižně od města Slaný a 29 km severovýchodně od města Rakovník. Obec disponuje pouze základní občanskou vybaveností. Kompletní vybavenost naleznete ve výše zmíněných městech. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy, zastávka se nachází cca 80 m od domu. Dům je zděný, střešní konstrukce je trémová, krytina – pálená taška. Do objektu je zavedena elektřina, voda, plyn. V současné době jsou přípojky odpojeny.

Nabídková CENA: 1 880 000,- Kč

3) RD Brandýsek, okres Kladno

Rodinný dům 2+1 bez zahrady, jen s malým dvorkem, Brandýsek, Pod Veverkou 100. Dům po starších lidech je v původním stavu, má nový plynový kotel (2017) a plastová okna (2012). K dispozici je kolna, sklep a půda. Podkroví je možné vybudovat, byt schodiště je venkovní a musel by se změnit i tvar střechy. Plynové ústřední topení, elektřina, voda a kanalizace obecní, ohřev vody karmou a el. průtokem.

Nabídková CENA: 1 890 000,- 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 reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li 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:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je obýván obtížně přizpůsobivými občany
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- některé z prvků krátkodobých životností jsou u konce své životnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 Libušín, okres Kladno | |
|----------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 1 790 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 1 549 783,55 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Třebichovice, okres Kladno | |
| Výchozí cena (VC): | 1 880 000,- 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 |
| Jednotková cena (JC): | 1 709 090,91 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Brandýsek, okres Kladno | |
|----------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 1 890 000,- 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 |
| Jednotková cena (JC): | 1 718 181,82 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

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

| | |
|--|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 1 549 783,55 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): | 1 659 018,76 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 1 718 181,82 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena: | 1 660 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 1 660 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 24 |
| Cena po úpravě: | = 69 166,67 Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/24 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × 0,800 |
| Cena po úpravě: | = 55 333,34 Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo, bez zohlednění váznoucích práv a závad:

55 000,- 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 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 **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 | 29 184,- Kč |
| Cena pozemků | 8 705,- Kč |
| Cena věcných práv | -1 250,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 36 639,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad) | 55 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* | - 1 250,- Kč |

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

55 000,- Kč (Obvyklá hodnota,) **bez zohlednění** váznoucích práv a závad

Cena slovy: padesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

53 750,-Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: padesáttřitisíc sedmsetpadesát Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 6.2.2019

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19151-186-2019 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