

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6128-93/2018

**o obvyklé ceně spoluvlastnických podílů na nemovité věci –
pozemky na LV č.402, č.497 a č.510, katastrální území Buš (kód:616257),
obec Buš, okres Praha-západ**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci - **98 EX 01241/06-097**

Oceňovací vyhláška: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb.,
k provedení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
v aktuálním znění, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb.
s účinností od 1.1.2018

Oceněno ke dni: 20. července 2018

Posudek vypracoval: Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován v 4 vyhotoveních.
3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 19 stran a přílohy.

V Praze, dne 18.října 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou pozemky, je cena zjištěná určena podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné v podstatě porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovanou nemovitou věc tvoří – LV402 – spoluvlastnický podíl 1/2:

- Pozemek p.č.st.229, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 32 m², stavba na pozemku č.ev.114 (zapsána na LV335 – stavba jiného vlastníka)
- Pozemek p.č.386/16, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 897 m²,

Oceňovanou nemovitou věc tvoří – LV497 – spoluvlastnický podíl 1/44:

- Pozemek p.č.386/2, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 967 m²,
- Pozemek p.č.387/5, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 196 m².
- Pozemek p.č.1515/2, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 65 m²,

Oceňovanou nemovitou věc tvoří – LV510 – spoluvlastnický podíl 1/44:

- Pozemek p.č.386/1, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 859 m²,
- Pozemek p.č.386/33, ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, výměra 206 m²,

vše v katastrálním území Buš (kód: 616257), obec Buš. Nemovitá věc je přístupná z místní nezpevněné komunikace.

Nemovitá věc se nalézá v jihovýchodní stavebně nesrostlé části obce Buš – v rekreační osadě „Hrdlička“, okolní zástavba je rekreačního charakteru, situovaná přibližně 150 m od řeky vodní nádrže Slapy.

Dopravní dostupnost nemovité věci zajišťují místní nezpevněné i zpevněné komunikace, Sídlní část obce Buš se nalézá 2 km severozápadním směrem, obec Černošice je 35 km severozápadně, Jílové u Prahy je 22 km severovýchodně a Praha, městská část Zbraslav, je 19 km severně.

Autobusová zastávka „Čím, Hrdlička“ je 1,7 km na západ, autobusové linky spojují lokalitu s Prahou a s ostatními obcemi.

Podle malého lexikonu obcí žije v obci Buš 332 stálých obyvatel. V obci se nalézá základní sortiment zboží a služeb. Buš je obcí ve správním obvodu s rozšířenou působností obce Černošice, pověřený obecní úřad je v Jílovém u Prahy.

Pozemek p.č.st.229 je zastavěný stavbou rodinné rekreace č.e.114, stavba je evidovaná na LV č.335, je jiného vlastnictví než pozemky ve funkčním celku a není předmětem ocenění.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 23.2.2017 č.j. 98 EX 01241/06-097

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš, list vlastnictví č.402, vyhotovený dálkovým přístupem dne 14.2.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš, list vlastnictví č.510, vyhotovený dálkovým přístupem dne 14.2.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš, list vlastnictví č.497, vyhotovený dálkovým přístupem dne 14.2.2017.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Buš (kód: 616257)

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 20.7.2018.

Údaje zjištěné znalcem na místě a na místně příslušných úřadech.
Územní plán obce Buš.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.402, č.497 a č.510 pro katastrální území Buš (kód: 616257), obec Buš zapsána:

Kateřina Lukešová,
identifikátor: 765323/2587
Sdružení 1295/23
140 00 Praha 4 - Nusle
Spoluvlastnický podíl id.1/2 (LV402), resp.
Spoluvlastnický podíl id.1/44 (LV497 a LV510)

4. Přílohy posudku

Informace z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.229
- 2) Pozemek p.č.386/16
- 3) Pozemek p.č.386/33
- 4) Pozemek p.č.386/1
- 5) Pozemek p.č.386/2
- 6) Pozemek p.č.387/5
- 7) Pozemek p.č.1515/2

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.st.229

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.229, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 32 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je rovinný.

Na pozemku se nalézá stavba rodinné rekreace č.e.114, která je v jiném vlastnictví.

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 332 obyvatel	5	0.60
2. Hospodářsko-správní význam obce Všechny obce v okr. Praha-západ	3	0.85
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.4422		0.4422

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZCv x Iu = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8490
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.960 x 0.884		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	870,22
Cena za celou výměru 32.00 m ²	= Kč	27.847,20
Pozemek p.č.st.229	Cena celkem Kč	27.847,-

2. Pozemek p.č.386/16

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.386/16, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 897 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je rovinný, je v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č.st.229. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně RI – rodinná rekreace.

2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZCv x Iu = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8490
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.960 x 0.884		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	870,22
Cena za celou výměru 897.00 m ²	= Kč	780.591,83
Pozemek p.č.386/16	Cena celkem Kč	780.592,-

3. Pozemek p.č.386/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.386/1, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 895 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je užíván jako místní komunikace. Povrch je nezpevněný. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně PV – veřejné prostranství. Předmětem je spoluvlastnický podíl id. 1/44 – spoluvlastnický podíl spoluvlastníků oceňované nemovité věci.

3.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	3	-0.25
2. Charakter a zastavěnost území V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	2	-0.05
3. Povrchy Komunikace s nezpevněným povrchem	2	-0.03
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
Celkem *		-0.33

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává
 $Ik = (1 + \text{SUMA}(Ki)) \times K5 = (1 + -0.33) \times 0.3 = 0.201$

3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZCv x Iu = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2010
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	206,02
Cena za celou výměru 895.00 m ²	= Kč	184.392,38
Započtení spoluvlastnického podílu 1/22	= Kč	8.381,47
Pozemek p.č.386/1	Cena celkem Kč	8.381,-

4. Pozemek p.č.386/33

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1 Popis

Pozemek p.č.386/33, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 206 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je užíván jako místní komunikace. Povrch je zpevněný. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně PV – veřejné prostranství. Předmětem je spoluvlastnický podíl id. 1/44 – spoluvlastnický podíl spoluvlastníků oceňované nemovité věci.

4.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	3	-0.25
2. Charakter a zastavěnost území V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	2	-0.05

3. Povrchy	1	0.00
Komunikace se zpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		
Celkem *		-0.30

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.30) \times 0.3 = 0.210$$

4.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZC _v x I _u = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2100
Omezení ceny veř.komunikace se zpev.povrchem	= Kč	215,25
ZC x 0.15 < ZCU < ZC x 0.75 = 153.75 < 215.25 < 768.75 = 215.25		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	215,25
Cena za celou výměru 206.00 m ²	= Kč	44.341,50
Započtení spoluvlastnického podílu 1/22	= Kč	2.015,52
Pozemek p.č.386/33	Cena celkem Kč	2.016,-

5. Pozemek p.č.386/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

5.1 Popis

Pozemek p.č.386/2, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 967 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je užíván jako místní komunikace. Povrch je nezpevněný. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně PV– veřejné prostranství. Předmětem je spoluvlastnický podíl id. 1/44 – spoluvlastnický podíl spoluvlastníků oceňované nemovité věci.

5.2 Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K _i
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací	3	-0.25
Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)		
2. Charakter a zastavěnost území	2	-0.05
V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce		
3. Povrchy	2	-0.03
Komunikace s nezpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		

Celkem * -0.33

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ik = (1 + \text{SUMA}(Ki)) \times K5 = (1 + -0.33) \times 0.3 = 0.201$$

5.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZCv x Iu = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2010
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	206,02
Cena za celou výměru 967.00 m ²	= Kč	199.226,18
Započtení spoluvlastnického podílu 1/22	= Kč	9.055,74
Pozemek p.č.386/2	Cena celkem Kč	9.056,-

6. Pozemek p.č.387/5

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

6.1 Popis

Pozemek p.č.387/5, ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha, výměra 196 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je užíván jako místní komunikace. Povrch je nezpevněný. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně PV – veřejné prostranství. Předmětem je spoluvlastnický podíl id. 1/44 – spoluvlastnický podíl spoluvlastníků oceňované nemovité věci.

6.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací	3	-0.25
Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)		
2. Charakter a zastavěnost území	2	-0.05
V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce		
3. Povrchy	2	-0.03
Komunikace s nezpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		

Celkem * -0.33

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ik = (1 + \text{SUMA}(Ki)) \times K5 = (1 + -0.33) \times 0.3 = 0.201$$

6.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZCv x Iu = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2010
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	206,02
Cena za celou výměru 196.00 m ²	= Kč	40.380,90
Započtení spoluvlastnického podílu 1/22	= Kč	1.835,50
Pozemek p.č.387/5	Cena celkem Kč	1.836,-

7. Pozemek p.č.1515/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

7.1 Popis

Pozemek p.č.1515/2, ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 65 m², katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš. Pozemek je užíván jako místní komunikace. Povrch je nezpevněný. Pozemek je dle platného územního plánu v zóně PV– veřejné prostranství. Předmětem je spoluvlastnický podíl id. 1/44 – spoluvlastnický podíl spoluvlastníků oceňované nemovité věci.

7.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací	3	-0.25
Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)		
2. Charakter a zastavěnost území	2	-0.05
V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce		
3. Povrchy	2	-0.03
Komunikace s nezpevněným povrchem		
4. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		
Celkem *		-0.33

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.33) \times 0.3 = 0.201$$

7.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.025,-
ZC = ZCv x Iu = 2317 Kč x 0.4422 = 1025 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2010
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	206,02
Cena za celou výměru 65.00 m ²	= Kč	13.391,63
Započtení spoluvlastnického podílu 1/22	= Kč	608,71
Pozemek p.č.1515/2	Cena celkem Kč	609,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.229	Kč	27.847,-
2) Pozemek p.č.386/16	Kč	780.592,-
3) Pozemek p.č.386/1	Kč	8.381,-
4) Pozemek p.č.386/33	Kč	2.016,-
5) Pozemek p.č.386/2	Kč	9.056,-
6) Pozemek p.č.387/5	Kč	1.836,-
7) Pozemek p.č.1515/2	Kč	609,-
Zjištěná výsledná cena nemovité věci	Kč	830.337,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	830.340,-
Po započtení spoluvlastnického podílu (1/2, resp.1/44)	Kč	415.170,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

Vzhledem k tomu, že se k datu ocenění a v dané lokalitě srovnatelné nemovité věci (pozemky obdobného charakteru) nevyskytují, je nejprve vypočítána srovnávací cena pozemků, včetně stavby rekreační chaty, následně je věcná hodnota stavby odečtena od ceny srovnávací pozemků se stavbou.

Výsledkem je cena obvyklá zastavěných pozemků bez ceny stavby rekreační chaty.

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.292, vč. stavby rodinné rekreace č.e.114 a pozemek p.č.386/16 (ve funkčním celku), a spoluvlastnické podíly na místních komunikacích evidovaných na LV č.510 a č.497, katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš, okres Praha-západ, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rekreační objekty, které jsou lokalizovány v obci Buš a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 900 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby, konstrukce, vytápění, IS, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav
1	990 000	80	12 375,00	1,00	12 375,00	0,80	Bojanovice, Malá Lečice	0,90	špatný
2	1 190 000	80	14 875,00	1,00	14 875,00	0,95	Kamenný Přívoz	0,90	špatný
3	550 000	42	13 095,24	1,00	13 095,24	0,90	Březová-Oleško	0,90	špatný
4	780 000	57	13 684,21	1,00	13 684,21	0,95	Kamenný Přívoz	0,90	špatný
5	5 900 000	133	44 360,90	1,00	44 360,90	1,10	Chotilsko, Živohošť	1,00	velmi dobrý

i	k ₃	Typ konstrukce	k ₄	Typ vytápění	k ₅	Přístupová cesta	k ₆	IS
1	0,95	smíšená /dřevo	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,80	vlastní zdroj elektro
2	1,00	cihlová	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,90	elektro, jímka
3	0,95	smíšená /dřevo	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,90	studna
4	0,95	smíšená /dřevo	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,90	elektro, septik
5	1,00	cihlová	1,10	tepelné čerpadlo	1,00	zpevněná	1,00	voda, septik/žumpa, elektrina

i	k ₇	Parkování	k ₈	Vedlejší stavby	k ₉	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₀	Další vlivy	I _s	JTC ₀
1	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,05	946	1,00	bez vlivu na cenu	0,53	23 349,06
2	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	802	0,95	svažitý pozemek	0,59	25 211,86
3	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	990	1,00	bez vlivu na cenu	0,71	18 444,00
4	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,95	849	0,90	svažitý pozemek	0,58	23 593,47
5	1,10	garáž	1,05	2xgaráž	1,02	917	1,20	vyhříváný bazén	1,71	25 942,05

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	18 444,00 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	25 942,05 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 619,33 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	20 688,76 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	25 927,42 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	23 308,09 Kč

4. Ocenění pozemků se stavbou rekreační chaty

Užitná plocha [m ²]	37,00	Koeficienty odlišnosti/SJTC	23 308,09 Kč
Lokalita	Buš	k ₁	1,00
Technický stav	dobrý	k ₂	0,95
Typ konstrukce	cihlová	k ₃	1,00
Typ vytápění	lokální tuhá paliva	k ₄	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k ₅	0,95
IS	elektro, voda	k ₆	0,95
Parkování	vlastní venkovní stání	k ₇	1,03
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₈	1,00
Velikost pozemku [m ²]	929,00	k ₉	1,04
Další vlivy	spoluvlastnický podíl na komunikacích	k ₁₀	1,15
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			1,003
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			23 386,73
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu (zaokrouhleno)			865 309

5. Stavba rekreační chaty

Oceněno podle § 14, přílohy č.12/2 vyhlášky.

5.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinné rekreace – rekreační chaty č.e.114 realizovaná na pozemku p.č.st.229 v katastrálním území Buš (kód:616257), v obci Buš. Objekt je přístupný z místní nezpevněné komunikace.

Chaty je samostatná, přízemní nepodsklepená stavba. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba budovy je tradiční, realizována klasickými zděnými postupy a použity jsou standardní materiály. Objekt je vystavěn na standardních základech. Střecha je šikmá s dřevěným krovem a standardní krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z plechu. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné.

Vzhledem k tomu, že chata nebyla zpřístupněna, některé konstrukce a vybavení byly odhadnuty na základě vnějšího vizuálního šetření, informací zjištěných na místě a informací dostupných na místně příslušných úřadech.

Vytápění je lokální, zdrojem na tuhá paliva.

Technický stav objektu je odpovídá době a účelu užití. Objekt je pravděpodobně napojen na rozvod elektro a vodu. Záchod je suchý, mimo stavbu.

Nemovitá věc je oplocena kovovým pletivem s kovovými sloupky, kovové vrata a vrátka.

Věcná hodnota je bez vlivu koeficientu pp, který je v daném případě roven 1.

5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	B1 – nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	7.14*6.13*2.4	=	105.04 m ³
Zastřešení	7.14*6.13*0.5/2	=	10.94 m ³
celkem =			115.99 m ³

5.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
16.	Zdroj teplé vody podstandard	0.00900	100%	-0.009
17.	Rozvod propan-butanu chybí	0.00200	100%	-0.002*1.852
18.	Kanalizace chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
19.	Záchod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21.	Vnitřní hygienické vybavení chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
22.	Ostatní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
				-0.13123

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.13123) = 0.9291$$

5.5 Opotřebení stavby

Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 50%.

5.6 Výpočet ceny objektu (§ 14 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.750,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.12)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9291
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.851,22
Cena za celý obestavěný prostor 115.99 m ³	= Kč	330.713,01
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	330.713,01
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	198.427,81
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	132.285,20
Stavba rekreační chaty	Cena celkem Kč	132.285,-

METODA SROVNÁVACÍ - REKAPITULACE

Cena stanovená metodou srovnávací (pozemky a rch)	= Kč	865.309,-
Cena věcná rekreační chaty	= Kč	- 132.285,-
Cena stanovená metodou srovnávací	Kč	733.024,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly na nemovité věci – pozemky na LV č.402, č.497 a č.510, katastrální území Buš (kód:616257), obec Buš, okres Praha-západ.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – rekreační oblast v dosahu Prahy

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Stavba rekreační chaty v jiném vlastnictví
- Podílové spoluvlastnictví

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určena podle oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny v podstatě porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací a ceně věcné.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	830.340,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnických podílů na nemovité věci	Kč	415.170,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	733.024,-
4) Cena spoluvlastnických podílů na nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	366.512,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnických podílů na nemovité věci –
pozemky na LV č.402, č.497 a č.510, katastrální území Buš (kód:616257),
obec Buš, okres Praha-západ, po zaokrouhlení je:**

370.000,- Kč

Slovy: tři sta sedmdesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- stavební pozemek je zastavěn rekreační chatou jiného vlastníka
- pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví
- pozemky nejsou v lokalitě se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovité věci).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - Spoluvlastnické podíly na nemovité věci: 415.170,-
2. Cena obvyklá, za kterou jsou spoluvlastnické podíly na nemovité věci prodejné, je po zaokrouhlení: 370.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 18.října 2018

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6128-93/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz