

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6339-73/2020

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id.1/6 na nemovité věci –
pozemky p.č.st.102 se stavbou rekreační chaty č.e.67, p.č.st.103 a p.č.71/1,
katastrální území Račice nad Beroučkou (kód:737313), obec Račice, okres Rakovník**

- 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 –
098 EX 02464/11-084
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden
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,
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni:** 29. května 2020
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.
V Praze, dne 28.července 2020

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 URČENÍ 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 stavbou je rekreační chata, je cena zjištěná určena porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) 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 porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových 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

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Račice nad Berounkou (kód: 602451), obec Račice, okres Rakovník.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.st.102, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 35 m²,
- Stavba rekreační chaty č.e.67,
- Pozemek p.č.st.103, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 5 m²,
- Pozemek p.č.71/1, zahrada, výměra 1085 m²,
- Venkovní úpravy (oplocení, IS).

Nemovitá věc se nalézá v severozápadní části obce Račice přibližně 0,25 km jižně od vodního toku Berounka a asi 0,1 km jižním směrem od železniční tratě. Převažující okolní zástavbou jsou rekreační objekty, naproti objektu cca 0,2 km je kemp Tábořiště u Jezu. Nemovitá věc je přístupná z nezpevněné cesty.

Dopravní dostupnost obce zajišťuje místní silniční komunikace, které obec spojují s Rakovníkem, Berounem, Prahou a Křivoklátem. Rakovník je přibližně 15 km severozápadním směrem, Beroun je 12 km směrem na jihovýchod, Praha se nalézá 30 km severovýchodně a Křivoklát je 3 km na severozápad. Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena železniční dopravou s přímými spoji na Rakovník, Beroun, Křivoklát, aj. Vlaková stanice „Račice nad Berounkou“ je cca 0,25 km západně od nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí má obec Račice k datu ocenění 164 stálých obyvatel. V obci, je základní sortiment služeb občanské vybavenosti. Račice jsou obcí s pověřeným obecním úřadem v obci Křivoklát, a jsou ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Rakovník.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 26.04.2017 č.j. 098 EX 02464/11-084.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Račice nad Berounkou (kód:737313), obec Račice, list vlastnictví č.226, vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.6.2020

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Račice nad Berounkou (kód: 737313)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 29.května 2020

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.226 pro katastrální území Račice nad Berounkou (kód:737313), obec Račice zapsáni:

1)

Jan Koukal, Ing.

identifikátor: 380121/444

Mladenovova 3232/5

143 00 Praha 4 - Modřany

Spoluvlastnický podíl id.2/3,

2)

Jan Koukal

identifikátor: 650624/1478

Písková 830/25

143 00 Praha 4 - Modřany

Spoluvlastnický podíl id.1/6, a

3)

Hana Rysová, Mgr.

identifikátor: 615822/2004

Ústecká 3051

272 01 Kladno - Kročehlavy

Spoluvlastnický podíl id.1/6

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Fotodokumentace

Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

1) Pozemek p.č.st.102

2) Pozemek p.č.st.103

3) Pozemek p.č.71/1

4) Rekreační chata č.e.67

* * *

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.102

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.102, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 35 m², katastrální území Račice nad Berouňkou (kód:737313), obec Račice, okres Rakovník.

Pozemek je svažité se severní expozicí. Na pozemku je realizovaná rekreační chata č.e.67.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 164 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$		0.1285

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	3	-0.01
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.01 = 0.990$		-0.01

1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.03
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní - spoluvlastnictví	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu - zvýšená poptávka k datu ocenění	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.29
It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.29) x 1 = 1.290		

1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rekreační oblasti	3	0.05
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	0.05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	4	-0.02
7. Osobní hromadná doprava Zastávka 250 m	2	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Nižší než je průměr v kraji	3	0.00

11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu - oblíbená lokalita Křivoklátska		

Celkem *		0.38
----------	--	------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.38) \times 0.85 = 1.173$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	166,-
ZC = ZCv x Iu = 1295 Kč x 0.1285 = 166 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.4980
I = Io x It x Ip = 0.990 x 1.290 x 1.173		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	248,67
Cena za celou výměru 35.00 m ²	= Kč	8.703,38
Pozemek p.č.st.102	Cena celkem Kč	8.703,-

2. Pozemek p.č.st.103

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.st.103, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 5 m², katastrální území Račice nad Beroučkou (kód: 602451), obec Račice.

Pozemek je svažité se severní expozicí. Na pozemku je realizovaný zděný objekt bez č.p./č.e. využívaný ke skladování. Objekt je oceněn spolu s rekreační chatou.

2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	166,-
ZC = ZCv x Iu = 1295 Kč x 0.1285 = 166 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.4980
I = Io x It x Ip = 0.990 x 1.290 x 1.173		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	248,67
Cena za celou výměru 5.00 m ²	= Kč	1.243,34
Pozemek p.č.st.103	Cena celkem Kč	1.243,-

3. Pozemek p.č.71/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.71/1, zahrada, výměra 1085 m², katastrální území Račice nad Beroučkou (kód: 602451), obec Račice. Pozemek je svažité se severní expozicí. Pozemek je ve funkčním celku se stavebními pozemky.

3.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	166,-
ZC = ZCv x Iu = 1295 Kč x 0.1285 = 166 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.4980
I = Io x It x Ip = 0.990 x 1.290 x 1.173		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	248,67
Cena za celou výměru 1085.00 m ²	= Kč	269.804,78
Pozemek p.č.71/1	Cena celkem Kč	269.805,-

4. Rekreační chata č.e.67

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rekreační chaty č.e.67, která je realizována na pozemku p.č.st.102 v katastrálním území Račice nad Berounkou (kód:737313), v obci Račice nad Berounkou. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objektem je částečně podsklepená přízemní stavba rekreační chaty se stavebně upraveným podkrovím. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíci postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, betonové, svíslá konstrukce je zděná, obklad keramický. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou převážně dřevěná, dveře jsou též dřevěné.

Vzhledem k tomu, že vnitřní prostory objektu nebyly zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení je určeno na základě vnějšího vizuálního šetření, informací na místně příslušných úřadech a na základě informací od spoluvlastníků. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Rekreační chata je napojen na rozvod EL1, na rozvod vodovody (povrchový). Záchod je mimo objekt, suchý. Technický stav je špatný, většina konstrukcí krátkodobé, střednědobé a některé dlouhodobé životnosti jsou za svojí technickou či ekonomickou životností.

Venkovní úpravy sestávají především z oplocení (kovový, pletivový, kovová vrata) a z přípojek inženýrských sítí, a jsou součástí ocenění stavby rekreační chaty. Vedlejší stavba sloužící ke skladování je vzhledem ke svému charakteru a výměře součástí ocenění rekreační chaty.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	A2 - podsklepené
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	5.4*2*1.9	=	20.52 m ³
Vrchní stavba	5.4*5.4*2.2	=	64.15 m ³
Zastřešení	5.4*5.4*2.4/2	=	34.99 m ³
		celkem =	119.66 m ³

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	5.4*2 10.80 m ²	1.90 m
1.NP - 2.NP	5.4*5.4 29.16 m ²	2.20 m

Celkem 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 23.04 m² a průměrná výška podlaží je 2.15 m.

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
15.	Rozvod vody podstandard	0.02100	100%	-0.021
18.	Kanalizace chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
19.	Záchod podstandard	0.00400	100%	-0.004
21.	Vnitřní hygienické vybavení chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
22.	Ostatní chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
				-0.14353

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.14353) = 0.9225$$

4.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 25, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Podsklepený - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	4	A
1. Druh stavby Rekreační chata	2	0.00
2. Svislé konstrukce b) Zděné tl. více jak 30 cm	5	0.05
3. Střešní konstrukce Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	3	0.03
4. Napojení stavby na sítě Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	2	0.00
5. Vybavení Pouze WC suché nebo i mino stavbu	2	-0.06
6. Vytápění stavby Lokální vytápění	2	0.00
7. Příslušenství stavby (venkovní úpravy, vedlejší stavby do 25 m²) Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	3	0.00

8. Výměra pozemků užívané se stavbou	3	0.03
Nad 400 m		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav	4	0.5038
Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)		
(hodnota 0.65 vynásobena koef. s=0.775+0 pro stáří 45 let)		
Celkem *		0.05

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.05) \times 0.5038 = 0.529$$

4.7 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.231,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.529
It: index trhu		x 1.290
Ip: index polohy		x 1.173
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.586,32
Cena za celý obestavěný prostor 119.66 m ³	= Kč	309.478,88
Rekreační chata č.e.67	Cena celkem Kč	309.479,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.102	Kč	8.703,-
2) Pozemek p.č.st.103	Kč	1.243,-
3) Pozemek p.č.71/1	Kč	269.805,-
4) Rekreační chata č.e.67	Kč	309.479,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	589.230,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky p.č.st.102 vč. rekreační chaty č.e.67, p.č.st.103 a p.č.71/1, vše v katastrálním území Račice nad Beroučkou (kód:737313), obec Račice, okres Rakovník 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 porovnané 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 srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rekreační objekty, které jsou lokalizovány v obci Račice a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, 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.

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 objektu	k ₃	Technický stav interiéru
1	3 000 000	120	25 000,00	0,90	22 500,00	1,00	Zbečno	0,95	dobry	0,95	dobry
2	1 995 000	60	33 250,00	0,90	29 925,00	1,10	Křivoklát	1,00	velmi dobrý	0,95	dobry
3	1 205 000	40	30 125,00	0,90	27 112,50	1,05	Roztoky	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
4	1 600 000	68	23 529,41	0,90	21 176,47	0,90	Mšecké Žehrovice	0,95	dobry	0,95	dobry
5	2 600 000	78	33 333,33	0,90	30 000,00	0,85	Milý	0,95	dobry	0,90	špatný

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová/dřevěná	1,00	standard	1,05	centrální elektrické, tuhá paliva	0,95	nezpevněná	1,00	voda, septik/žumpa, elektřina
2	1,00	cihlová/dřevěná	1,00	standard	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	1,00	voda, septik/žumpa, elektřina
3	1,00	cihlová/dřevěná	1,00	standard	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,95	elektro, zásobníky vody, jímka
4	1,00	cihlová/dřevěná	1,00	standard	0,95	lokální tuhá paliva	0,95	nezpevněná	0,95	elektro, studna
5	1,00	cihlová/dřevěná	1,00	standard	0,95	lokální tuhá paliva	1,00	zpevněná	1,05	elektro, vodovod, kanalizace

i	k ₉	Typ chaty	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	samostatně stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	1,11	1 329	0,80	ve svahu	0,80	28 125,00
2	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,89	489	1,00	bez vlivu na cenu	0,86	34 796,51
3	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,87	412	1,00	bez vlivu na cenu	0,81	33 472,22
4	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	163	1,00	bez vlivu na cenu	0,57	37 151,70
5	1,00	samostatně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	1 673	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	33 333,33

3. Jednotková cena

Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	28 125,00 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	37 151,70 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	2 961,68 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	30 414,07 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	36 337,43 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	33 375,75 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	46,66	SJTC	33 375,75 Kč
Lokalita	Račice	k ₁	1,00
Technický stav objektu	špatný	k ₂	0,90
Technický stav interiéru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	cihlová/dřevěná	k ₄	1,00
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	lokální tuhá paliva	k ₆	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, voda	k ₈	0,95
Typ chaty	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	vlastní venkovní stání	k ₁₀	1,03
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	1 125	k ₁₂	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví, ve svahu, vlaková trať	k ₁₃	0,65
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,49
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			16 354,12
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			763 017,82

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id.1/6 na nemovité věci – pozemky s rekreačním domem č.e.67 v severozápadní části obce Račice. Celková výměra pozemků je 1125 m². Rekreační chata je ve špatném technickém stavu. Pozemky jsou svažité s orientací na sever.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – oblíbená, vyhledávaná lokalita
- Výměra pozemků

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Špatný technický stav
- Spoluvlastnictví
- Svažitost pozemků

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě porovnávacího způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny 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 s rekreačním objektem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou nabídkové ceny korigovány koeficientem KRC.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	589.230,-
2) Cena zjištěná – podíl id.1/6	Kč	98.210,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	763.018,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – podíl id.1/6	Kč	127.170,-

K určení ceny obvyklé je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.1/6 na nemovité věci –
pozemky p.č.st.102 se stavbou rekreační chaty č.e.67, p.č.st.103 a p.č.71/1,
katastrální území Račice nad Beroučkou (kód:737313), obec Račice, okres Rakovník,
po zaokrouhlení je:**

127.000,- Kč

Slovy: jedno sto dvacet sedm tisíc Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt se nenachází v zóně se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – podíl id.1/6).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) nemovitá věc: 589.230,- Kč
 - b) spoluvlastnický podíl id.1/6: 98.210,- Kč.
2. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl id.1/6 na nemovité věci prodejní, po zaokrouhlení je: 127.000,- 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 28.července 2020

.....
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 6339-73/2020.

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