

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 970-150/13

O ceně nemovitosti – budovy bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.1397 a pozemků p.č.St.1397, p.č.663/6 oddělen GP z p.č.663/1 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ:

Objednatel posudku: CLANROY a. s.
sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1
IČ:26426927, DIČ:CZ26426927

Objednávka: 2013/N65718/406

Vlastník nemovitostí: České dráhy, a.s.
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Účel posudku: Zjištění tržní (obvyklé) ceny pro určení minimální výši vyvolávací ceny za účelem dražby dobrovolné

Posudek vypracovala: Ing. Šárka Kašparová

Kancelář: Křivánky 31, 642 00 Brno
Sokolovská 1318, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

Telefon: +420 603 420 456

Datum místního šetření: 24.6.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 24.6.2013

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 13 stran a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

A. Nález

Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky CLANROY a. s. ze dne: 20.6.2013.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.*

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

V **zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech**, je mj. uvedeno k oceňování hypotečních zástavních listů:

„Hypoteční zástavní listy

§ 28

... (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. **Ocenění časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.6.2013.

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Viz příloha.

Geometrický plán

Viz příloha.

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Vrané nad Vltavou
Katastrální území: Vrané nad Vltavou (785318)
List vlastnictví číslo: 11687
Vlastník: České dráhy, a.s.
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 1

Vlastní databáze znalce

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc., Brno, a program Delta-NEM.

Nájemní smlouva

V době ocenění nejsou objekt ani pozemky pronajaty a jejich technický stav pronájem neumožňuje.

Celkový popis nemovitosti

Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.1397 a pozemky p.č.St.1397, p.č.663/6 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ. Nemovitosti se nachází v těsné blízkosti železnice, přístupné z obecní komunikace. Objekt je připojen na elektřinu, napojení vodovodu a kanalizace je na rozvody ve vlastnictví ČD, kdy ze strany ČD je podmínka prodeje vybudování vlastní vodovodní a kanalizační přípojky z uličního řádu a odpojení od stávajícího napojení. Dle územního plánu je pozemek a stavba v ploše určené

pro dopravu, vymezené pro vlakové nádraží a pro technickou infrastrukturu v ochranném pásmu železnice.

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č. St.1397 je vzhledem k údržbě stavby ve velmi špatném stavu je nutná celková rekonstrukce objektu. Vnitřní omítky a povrchy podlah, včetně suterénu jsou ve velmi špatném stavu, jsou zde viditelné poškození omítek vlivem zatékání. Většina konstrukcí mimo obvodový plášť a střešní krytinu je za hranicí životnosti.

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	na okraji obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	10m
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	700m
Dopravní podmínky:	průměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	budovy pro dopravu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	elektrina, vodovod, kanalizace

Obec se rozkládá na pravém břehu Vltavy asi 5 km jižně od 50. rovnoběžky (jižně od Prahy), 28 km východně od 14. poledníku, v kopcovitém terénu Středočeské vrchoviny. Nejnižší bod obce je v nejvýchodnějším cípu na hladině řeky u přívozu, 190 m nad mořem. Nejvyšším bodem je jižní strana na vrchu Chlumík, 330 m n. m. Kromě řeky Vltavy obcí protékají potoky Dubná, Dravkov a Zvolský. Vrané nad Vltavou se skládala ze dvou historických osad, Skochovic (asi 2/3 území) a Vraného (asi 1/3 území), celková rozloha po úpravách hranic v roce 1997 je 416 hektarů. Je zde 650 domů a 2382 trvale bydlících obyvatel. Obec je aktivně využívána i k rekreaci, je zde postaveno 568 chat.

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	pověřený úřad s rozšířenou pravomocí Černošice
Školy:	ano
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Okresní úřad:	ne
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průměrná
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	nižší než nabídka

Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu nejsou evidována.

Obsah posudku

- a) Restaurace
- b) Pozemky na LV číslo 11687

Zjištěná cena dle platné vyhlášky
Cena určená porovnávacím způsobem

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku (tato cena je pro určení ceny obvyklé cenou orientační) a ceny získané porovnávacím způsobem.

Popisy objektů

a) Objekty

Restaurace

Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.st.St.1397 byla původně součástí nádražní budovy, bývalým nájemcem byla využívána jako restaurace. Budova je samostatně stojící, podsklepená, přízemní stavba s podkrovím. Svislé konstrukce jsou zděné smíšené. Střecha je sedlová, dřevěný krov, krytina plechové, klempířské prvky v plném rozsahu, schody jsou dřevěné, okna plastová dvojitá, dveře dřevěné. Vytápění v objektu není, původně zde byly kamna na tuhá paliva. Podlahy jsou v přízemí betonové, v podkroví dřevěné prkenné. Vnitřní vybavení chybí. Chybí zde sociální zařízení. Objekt je využíván od roku 1920. V roce 2005 byla na objektu provedena rekonstrukce fasády s výměnou oken a vstupních dveří.

Objekt je v interiéru ve velmi špatném stavu, nevyhovující je většina povrchů podlah, stěn, zbylé konstrukční prvky mimo obvodový plášť jsou za hranici životnosti. Objekt je určen k celkové rekonstrukci.

Dispoziční řešení:

1.PP: schodiště s chodbou, 3* sklad (informace dle bývalé smlouvy o podnájmu, z důvodu zneprístupnění místností odpadky bývalého nájemce nebyl znalci umožněn vstup)

1.NP: zádveří, restaurace, kuchyně, provozní místnost, schodiště

Podkroví: schodiště s chodbou, 3*pokoj, chodba

b) Pozemky

- Pozemek p.č.St.1397 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 74m² je zastavěn budovou bez č.p./č.e. dle katastru nemovitostí způsob využití doprava
- Pozemek p.č.663/6 vzniklý z pozemku p.č.663/1 dle geometrického plánu č.1553-210/2011, ostatní plocha - dráha o výměře 58m² je před budovou bez č.p./č.e., je zpevněn asfaltovým a betonovým povrchem

Pozemky jsou zapsány na LV 11687, pro k.ú. Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ, kraj Středočeský. Na pozemcích se nenachází trvalé porosty. Pozemky se nachází v ochranném pásmu železnice.

Ocenění nemovitostí dle vyhlášky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Praha-západ

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

a) Restaurace – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,141

Koeficient prodejnosti: 1,370 (Obchod)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,80 m		40,00 m ²
1.NP	4,00 m		74,00 m ²
Podkroví	3,20 m		74,00 m ²
Součet:	10,00 m		188,00 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,43 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 62,67 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.PP	2,8× 40	=	112,00 m ³
1.NP	4 × 74	=	296,00 m ³
Podkroví	11,2×5,5×3,2/2+12,4×2,8/2	=	115,92 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	523,92 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	15,30 %	Podstandardní
3. Stropy	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,20 %	Podstandardní
10. Schody	2,70 %	Podstandardní
11. Dveře	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Podstandardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,00 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,20 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 15,30 %	- 0,0826
9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
10. Schody	-0,54 × 2,70 %	- 0,0146
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,80 %	- 0,0480
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,00 %	- 0,0200
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6788

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0253
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,6788
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1410
Koeficient prodejnosti K _p :	×	1,3700
Základní jednotková cena upravená:	=	3 966,92 Kč/m³
Základní cena upravená: 523,92 m ³ × 3 966,92 Kč/m ³	=	2 078 348,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 93 roků

Předpokládaná další životnost: 7 roků

$100 \times 93 / (93 + 7) = 93,000 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 2 078 348,73 Kč \times 85,000 %

- 1 766 596,42 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 311 752,31 Kč

Restaurace – zjištěná cena:

311 752,31 Kč

b) Pozemky na LV číslo 11687 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 45,09 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (2\ 361 - 1\ 000) \times 0,007414$
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 2 361 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,141
Koeficient prodejnosti K_p : (Obchod) \times 1,370

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1397	74	45,09	132,2566	9 786,99

§ 28 odst. 6a – Pozemky drah, silnic, dálnic apod.

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i : 2,141
Koeficient prodejnosti K_p : (Obchod) 1,370

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha - dráha	663/6	58	45,09	81,1620	4 707,40

†) cena byla upravena na trojnásobek ceny uvedené v § 28 odstavci 1 upravené koef. 0,6

Součet cen všech typů pozemků:

= 14 494,39 Kč

Pozemky na LV číslo 11687 – zjištěná cena:

14 494,39 Kč

Výsledné ceny:

a) Restaurace 311 752,31 Kč
b) Pozemky na LV číslo 11687 14 494,39 Kč
Výsledná cena činí celkem: 326 246,70 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46: 326 250,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

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).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dostupnost nádraží města Vrané nad Vltavou
- dobrá vybavenost obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- špatný technický stav

- nižší poptávka než nabídka
- ochranné pásmo železnice
- nutná rekonstrukce a nové napojení inženýrských sítí

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1												
Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy							
Oceň. objekt	<i>Vrané nad Vltavou</i>	150	3	132	<i>viz. popis</i>							
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)							
1	<i>Jílové u Prahy</i>	1 175	2	616	porovnávací objekt č.1							
2	<i>Petrov</i>	600	3	1 035	porovnávací objekt č.2							
3	<i>Klínec</i>	250	2	0	porovnávací objekt č.3							
4	<i>Nenačovice</i>	180	1	489	porovnávací objekt č.4							
Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost užitkové plochy	příjezd	stav a vybavení	pozemky	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Kč	
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	5 990 000	0,80	4 792 000	1,05	7,83	1,00	2,50	1,400	1,50	43,16	111 000	
2	3 490 000	0,80	2 792 000	0,95	4,00	1,00	2,50	1,700	1,50	24,23	115 200	
3	4 590 000	0,80	3 672 000	1,00	1,67	1,00	2,00	0,800	1,50	4,01	915 700	
4	2 595 000	0,80	2 076 000	0,95	1,20	1,00	2,50	1,300	1,50	5,56	373 400	
Celkem průměr										Kč	380 000	
Minimum										Kč	111 000	
Maximum										Kč	915 700	
Směrodatná výběrová odchylka										s	378 370	
Pravděpodobná spodní hranice					zaokrouhlo					průměr - s		21 600
Pravděpodobná horní hranice					zaokrouhlo					průměr + s		778 400
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.										Kč	259 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3	Koeficient úpravy na přístup resp. příjezd k objektu											
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu (lepší - horší)											
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemků											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Odhad podle metodiky ČS a.s.: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhlo)												

C. Rekapitulace

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) v tomto případě považuje znalec za obvyklou cenu tuto cenu.

Způsob ocenění	Cena
Cena podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.	326 250,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	380 000,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	380 000,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí podle odborného odhadu znalce je 380 000,- Kč.



Ing. Šárka Kašparová

V Brně dne 3.7.2013



Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

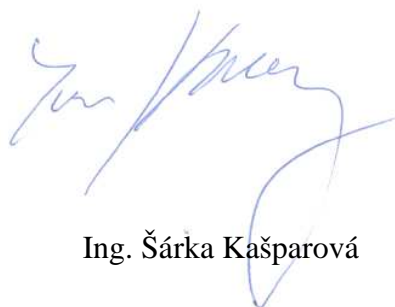
Geometrický plán

Srovnávací objekty pro porovnávací metodu

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě ze dne 1.7.2004, Spr. 2638/2004 v knize slibů pod p.č. 3921 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, stavby průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.970-150/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Šárka Kašparová

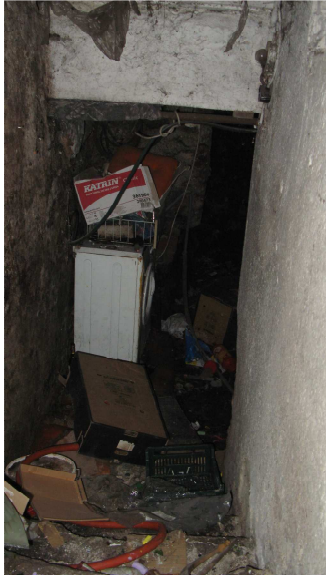
V Brně dne 3.7.2013



FOTODOKUMENTACE



suterén



restaurace



kuchyně



schodiště



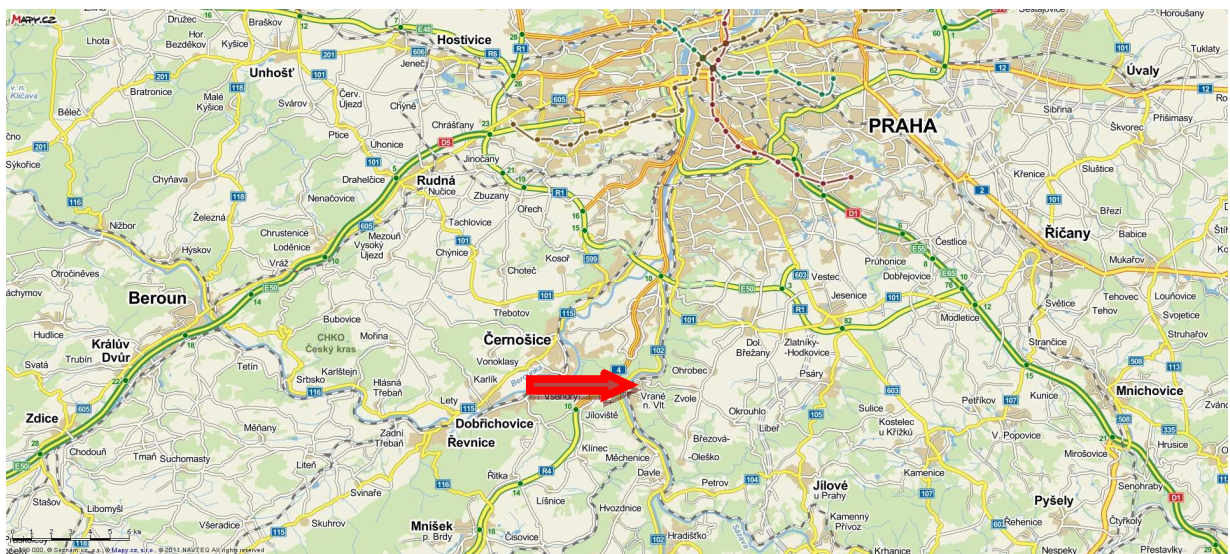
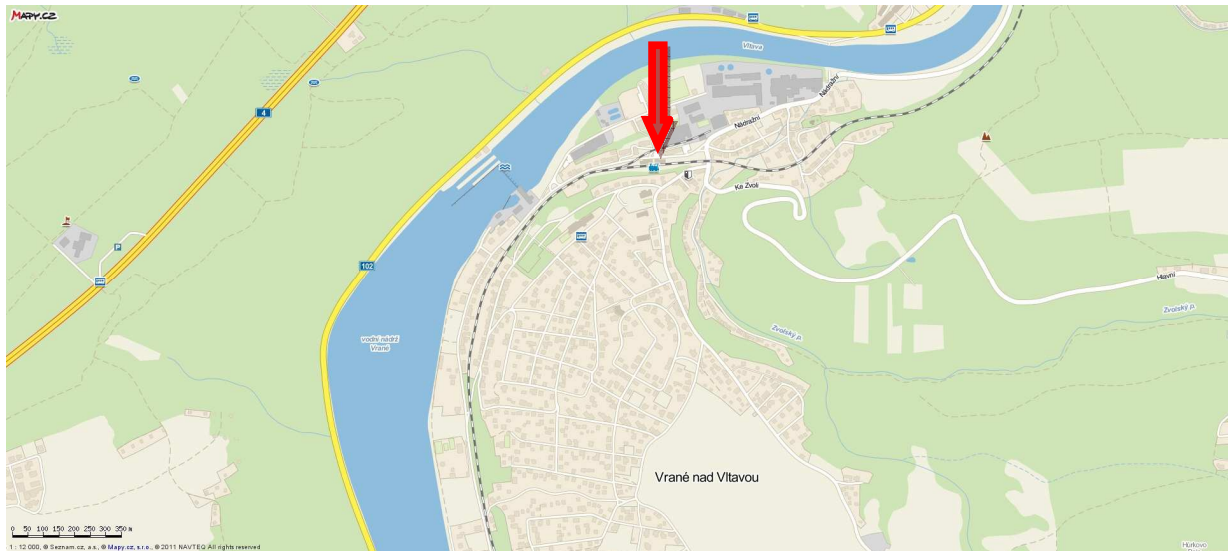
pokoi



chodba



MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2013 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539848 Vrané nad Vltavou

Kat.území: 785318 Vrané nad Vltavou

List vlastnictví: 11687

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1397	74	zastavěná plocha a nádvoří			
663/1	10686	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele		
bez čp/če	doprava		St. 1397		

B1 Jiná práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
a strpět umístění podzemního telekomunikačního vedení, právo vstupu za účelem oprav a údržby v rozsahu dle geometrického plánu č. 1365-13/2008
Parcela: 663/1 Parcela: 663/5 V-8679/2008-210
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2008.
V-8679/2008-210

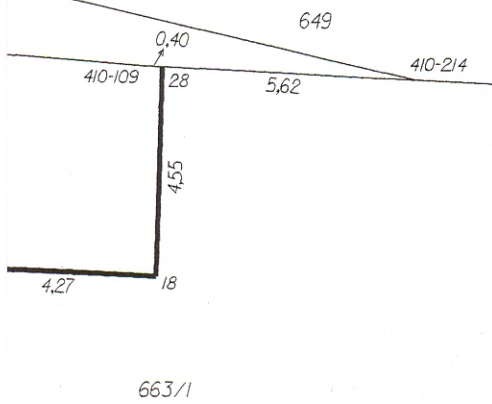
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Listina
- o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.
Z-14046/2004-210
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226
 - o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-158/2005 ze dne 29.03.2005.
Z-7132/2005-210
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN


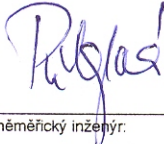

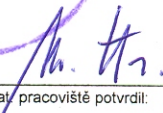
Bod	Y	X	kód kvality	Popis
410- 39	747911.89	1059006.24	3	barva *)
410- 64	747901.15	1059008.95	3	roh zdi
410-109	747886.28	1059008.28	3	barva *)
410-125	747893.63	1059017.40	3	roh zdi
410-214	747880.29	1059008.58	3	barva *)
18	747886.00	1059012.91	3	zabet.železná trubka
19	747890.30	1059012.73	3	barva na rampě*)
22	747892.71	1059012.54	3	nastřel.hřeb*)
23	747892.99	1059017.53	3	nastřel.hřeb*)
27	747901.09	1059007.10	3	nastřel.hřeb*)
28	747885.87	1059008.30	3	zabet.železná trubka

*) dočasně podle §88 odst.6 vyhl.č. 26/2007

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m ²	
663/1	1	06:86	ostat. pl. dráha	663/1	1	06:28	ostat. pl. dráha		2	663/1	11687	1	06:28	
				663/6						663/1				
	1	06:86			1	06:86								

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
	 	 
Vyhotovil: Geoline spol. s r.o., Štěrboholská 44, Praha 10, 102 00 Číslo plánu: 1553-210/2011 Okres: Praha-západ Obec: Vrané nad Vltavou Kat. území: Vrané nad Vltavou Mapový list: DKM Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Zdeňka Příbylová	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrdil: Ing. Miloš Strihavka
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Dne 7. 10. 2011 Číslo 186/2011 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne 26-10-2011 Číslo 2230/2011 Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.

Prodej, restaurace, 1 175 m²

Celková cena: **5 990 000 Kč** za nemovitost (k jednání)

včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m²: 5 098 Kč za m²

Poznámka k ceně: NEHRADÍTE PROVÍZI + možné vyřízení hypotéky zdarma

Adresa: Jilové u Prahy

Datum aktualizace: 27.06.2013

ID: 1026118236

Hypotéka - procentí: 100,0

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: V bloku

Vlastnictví: Jiné

Umístění objektu: Centrum obce

Zástavba: Obchodní a obytná

Typ domu: Pátrový

Podlaží počet: 5 včetně 2 podzemního

Plocha zastavěná: 350 m²

Plocha užitná: 1 175 m²

Plocha pozemku: 616 m²

Terasa: 12 m²

Sklepy: 120 m²

Parkovací stání: 10x

Garáž: 1x

Voda: Dálkový vedvod

Plyn: Plynovod

Odpad: Věřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit

Elektrika: 230V, 400V

Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

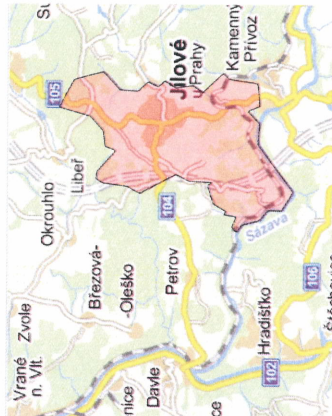
Zařízení: Ano

Popis: Exkluzivně. Cenově velmi výhodný prodej multifunkční budovy přímo v centru obce Jilové u Prahy. K domu náleží větší část díry za firmem (250 m²), využitelný pro parkování až 10 vozidel. Dispozice: BYTOVA JEDNOTKA 7+1TTG (250m²)v 1.podlaží se samostat...

[Celý popis](#)



POHLED NA ZÁDNÍ ČÁST BUDOVY ZE DVORA



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Kontaktovat

JILOVSKÉ REALITY®, Mgr. Jilka Joštová
 Mobil: **773 616 170**
info@jilovskereality.cz



Prodej, restaurace, 600 m²

Celková cena: **3 490 000 Kč** za nemovitost

včetně provize

Cena za m²: 5 817 Kč za m²

Adresa: Hlavní, Petrov

Datum aktualizace: 27.06.2013

ID zakázky: Restaurace - Petrov

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Pátrový

Plocha užitná: 600 m²

Plocha pozemku: 1 035 m²

Parkovací stání: Ano

Popis: Nabízíme Vám k prodeji velmi zajímavou nemovitost-zavedenou venkovskou restauraci s leitou tradicí, salén, venkovním posezením, parkovištěm pro 10 aut. Lze využít jako penzion apod. V přízemí se nachází velký sál 120m² s barem, výčepem a podiem; menší sál (využitelný jako salonek příp. obchod), hierna, vybavená kuchyně pro teplou i stud. kuch. (plyn, sporáky,mrazicí pulty, trouba, myčka atd.), výtahy na tuhá paliva, v prvním patře se nachází další 5 (2 jsou po rekonstrukci) a koupelna, dále je k dispozici velká půda oca 150 m² vhodná k vestavbě na další pokoje, venku u sil. zahrádka, ale možnost využít další část pozemku za domem na sezenní. Objekt se nachází v turisticky vyhledávané lokalitě, s velkou koncentrací chat a chalup, a nemá v okolí žádnou podstatnou konkurenci. Dobrá dostupnost do Prahy.

[Zavřít](#)

Kontaktovat

Petr Sluka
 Mobil: **+420 602 604 506**
psluka@reticulum.cz

Dotaz prodejci

Reticulum, a.s.
 Sokolovská 394/17, 18600 Praha

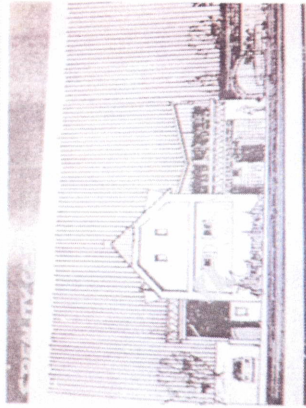
V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: autobusová zastávka Petrov 160 m

Vlák: vlaková stanice Petrov u Prahy 970 m

Pošta: Česká pošta, s.p. 160 m

Copyright © 1996-2013 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.



Prodej, obchodní prostory, 250 m²

Celková cena: **4 590 000 Kč** za nemovitost (k jednání)

včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu

Cena za m²: **18 360 Kč** za m²

Adresa:

Klínec

Datum aktualizace:

18.06.2013

ID zakázky:

UH116898

Budova:

Smlíšená

Stav objektu:

Ve výstavbě

Poloha domu:

Samostatný

Vlastnictví:

Osobní

Umístění objektu:

Centrum obce

Zástavba:

Venkovská

Typ domu:

Patrový

Plocha užitná:

250 m²

Voda:

Místní zdroj, Dálkový vodovod

Popis:

Mikroprovozar - penzion, Praha západ, Klínec. Nedokončená víceúčelová stavba dle projektu mikroprovozar popř. penzion, může být i jako větší RD. Stavba před dokončením uprostřed krásné přírody ve vzdálenosti 10 km od Prahy 5-Zbraslav, v obci Klínec. Jedná se o přestavbu špičkaru, stavba je ve stavu 80 % rozestavěnosti dle kvalitního projektu na mikroprovozar, možno též dokončit jako penzion (též vypracovaný projekt). Též možno vybudovat rodinné sídlo. Nová síficeha, nová okna, hobová elektroinstalace, vodoinstalace, odpady, topení (dřevocpeln), nahoře možno el. přímotopy, příprava pro osazení a vybavení kuchyní, sociálních zařízení, příp. technologie pro prouar. Chytí venkovní omítka a dokončení terasy, případně možné venkovní příslavy dle projektu. V přízemí tech. zázemí- kotlena, sklady, kuchyň, pivnice, toalety v pivním patře s studia, 1 apartmán, každý má své sociální zařízení. V okolí golf. hráše, koně, cyklotesty. Podrobné informace k dispozici v RK.

[Zavřít](#)

Kontaktovat

Iveta Palacká

Telefon: **+420 777 761 860**

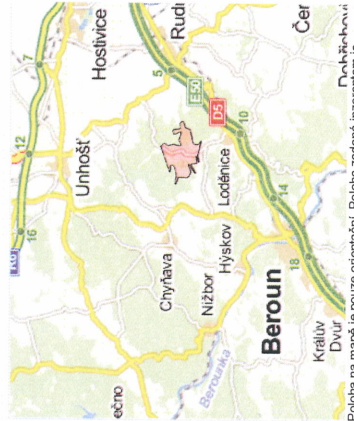
Mobil: **+420 777 761 860**

iveta.palacka@dunahouse.cz

Dotaz, prodejci

Duna House

Michelská 300/60, 14000 Praha



Prodej, restaurace, 180 m²

Celková cena: **2 595 000 Kč** za nemovitost

včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Cena za m²: **14 417 Kč** za m²

Adresa:

Nenačovice

Datum aktualizace:

26.06.2013

ID:

2210927244

Budova:

Smlíšená

Stav objektu:

Velmi dobrý

Typ domu:

Přízemní

Plocha zastavěná:

221 m²

Plocha užitná:

180 m²

Plocha pozemku:

489 m²

Sklep:

Ano

Voda:

Místní zdroj

Odpad:

Jímka

Popis:

Dům se nachází blízko centra obce Nenačovice v souvislé zastavěné na vlastním pozemku o rozloze 489 m². V přízemí domu o zastavěné ploše 221 m² se v současnosti nachází restaurace s kuchyní, provozním zázemím a sociálním zařízením. K dispozici je také pivní sklep a prostorná půda vhodná k provedení sříšší vestavby. Nemovitost má vlastní kopanou studnu a jímku, je možné se připojit na plyn v obci. Pozemek kolem nemovitosti slouží v létě jako odležená zahrada. Restaurace. Součástí ceny je i kompletní vybavení restaurace se všemi zařizovacími předměty. Budova je z roku 1976 a sloužila kdysi jako Obecní škola. Od 7.0. let 20. století se zde provozuje obchod nebo restaurace. Objekt několikrát prošel rekonstrukcí, poslední částička rekonstrukce proběhla v roce 2005. Nemovitost je připravena k okamžitému předání. Obec Nenačovice je pěkně, zvlášť cykloturisty oblíbené místo, cca 20 minut od pražské stanice metra Zličín. Více info v RK.

[Zavřít](#)

Kontaktovat

Gepard Home

Telefon: **271 122 973**

Mobil: **775 334 430**

info@gepardhome.cz

Dotaz, prodejci



GEPARD HOME, s.r.o.

Pernerova 669/31a, 116000 Praha