



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 093963/2024

Ocenění podzemní části zbytku stavby č.ev. 32, rodinná rekreace na pozemku parc.č.st. 217, evidované na LV 324 v k.ú. Bojanovice, obec Bojanovice tržní hodnotou k rozhodnému datu 04.11.2024.

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění podzemní části zbytku stavby č.ev. 32, rodinná rekreace na pozemku parc.č.st. 217, evidované na LV 324 v k.ú. Bojanovice, obec Bojanovice, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.		
Zadavatel:	ALOSTAR s.r.o. IČO: 014 61 656 110 00 Praha 1, Kaprova 42/14,		
Číslo jednací/zakázky:	-		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	2.12.2024		
Počet stran:	39 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
Vydáno tištěné:	2	Vydáno elektronicky:	ANO

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 4 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 4 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 4 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 4 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 5 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 5 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 5 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 5 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 8 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 8 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.3	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 10 -</i>
3.1.4	<i>Ocenění nemovitých věcí pro veřejnou dražbu.....</i>	<i>- 13 -</i>
3.1.5	<i>Pojem Stavba.....</i>	<i>- 14 -</i>
3.2	Data získané o oceňovaných věcí.....	- 15 -
3.2.1	<i>Vlastnictví nemovitých věcí stavba č.e. 32</i>	<i>- 15 -</i>
3.2.2	<i>Vlastnictví pozemku parc.č.st. 217 – není předmětem ocenění</i>	<i>- 15 -</i>
3.2.3	<i>Charakteristika obce.....</i>	<i>- 15 -</i>
3.2.4	<i>Poloha nemovitých věcí.....</i>	<i>- 16 -</i>
3.2.5	<i>Popis nemovitých věcí</i>	<i>- 17 -</i>
3.2.6	<i>Územní plán nemovité věci.....</i>	<i>- 18 -</i>
3.2.7	<i>Omezující vlivy a rizika nemovité věci</i>	<i>- 19 -</i>
3.3	Vývoj cen stavebních děl - ČSÚ	- 20 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	- 21 -

3.5	Výčet zpracovaných dat	- 21 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK.....	- 22 -
4.1	Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty.....	- 22 -
4.1.1	Podzemní část stavby č.ev. 32.....	- 22 -
5	ODŮVODNĚNÍ	- 24 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 24 -
5.1.1	Pro určení tržní hodnoty.....	- 24 -
5.1.2	Výsledky analýzy.....	- 24 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 24 -
5.2.1	Pro určení tržní hodnoty.....	- 24 -
6	ZÁVĚR.....	- 25 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 25 -
6.2	Závěrečný výrok	- 25 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 25 -
7	PŘÍLOHY.....	- 26 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 39 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci.....	- 16 -
Obrázek 2	Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální mapě a ortofotomapě.....	- 17 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 19 -
Obrázek 4	Index cen stavebních prací.....	- 20 -
Obrázek 5	Komentář k vývoji cen stavebních prací.....	- 20 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výměry stavby č.ev. 32	- 17 -
Tabulka 2	Výpočet plochy suterénu:.....	- 22 -
Tabulka 3	Výpočet hodnoty nákladovou metodou https://kubix.urs.cz/	- 22 -
Tabulka 4	Určení tržní hodnoty stavby	- 23 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Jaká je cena obvyklá/tržní hodnota podzemní části zbytku stavby č.ev. 32, rodinná rekreace na pozemku parc.č.st. 217, evidované na LV 324 v k.ú. Bojanovice, obec Bojanovice, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem vyčíslení hodnoty Předmětných nemovitých věcí pro potřeby Zadavatele v souvislosti s exekucí a prodejem nemovitých věcí formou veřejné dražby. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé/resp. tržní hodnoty.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 04.11.2024, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Jako hlavní zdroj dat je vlastní předmět znaleckého posudku, tedy dotčená Nemovitá věc včetně součástí a příslušenství, které jsou definované Zadavatelem v předané objednávce.

Dalšími zdroji dat jsou informace a data poskytovaná katastrálními úřady, stavebními úřady, obecními úřady, statistickým úřadem, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, legislativou, odbornou literaturou apod. a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst, katastr nemovitostí, registr smluv, Regionální informační servis (RIS), e-portál územních samospráv (e-PUSA), realitní servery, aplikace na vyhledávání realizovaných prodejů apod.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Specifikace nemovitých věcí.
2. Informace sdělené Zadavatelem.
3. Sdělení MÚ Mníšek pod Brdy, č.j. MMpB-SÚ/6087/24-949/2024-Ptá ze dne 14.10.2024
4. Protokol z kontrolní prohlídky MÚ Mníšek pod Brdy ze dne 18.06.2024.
5. Informace sdělené Štěpánkou Pánkovou, Exekutorský úřad JUDr. Juraje Podkonického Ph.D.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.

7. Malý lexikon obcí České republiky 2024.
8. Aplikace KUBIX – společnosti ÚRS CZ.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://csob.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
2. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
3. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
6. Zákon č. 344/1992 Sb., Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), aktuálním znění.
7. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
8. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.
9. Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, v aktuálním znění.
10. Zákon č. 99/1963 Sb. – Občanský soudní řád, v aktuálním znění.
11. Zákon č. 120/2001 Sb. – Exekuční řád, v aktuálním znění.
12. Zákon č. 26/2000 Sb. – Zákon o veřejných dražbách, v aktuálním znění.
13. Zákon č. 182/2006 Sb. – Insolvenční zákon, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno znalcem Zpracovatele dne 04.11.2024.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. U bytové jednotky je vycházeno z předané fotodokumentace, kterou považujeme za věrohodnou.
3. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
4. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
5. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
6. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
7. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
10. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
11. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné tržní hodnoty Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se

rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

- VI. „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

OBVYKLÁ CENA dle §492 občanského zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění)

Představuje „cenu, za kterou lze v daném místě a čase a za obvyklých obchodních podmínek danou věc pořídit, přičemž takto stanovená cena je v prostředí státem neregulovaného hospodářství cenou tržní, ovlivněnou nabídkou a poptávkou na trhu, tedy zahrnuje i hledisko „prodejnosti“ věci.“ (např. judikát Nejvyššího soudu č. 25 Cdo 2782/2017). „Obvyklá cena věci, tj. cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné věci ve stejné době a v obvyklém obchodním styku. Jinými slovy jde o cenu, za kterou by určitou věc bylo možno v určitém čase reálně prodat nebo koupit...“ (Judikát Nejvyššího soudu č. 22 Cdo 1205/2019). Cena obvyklá dle výše uvedených judikátů tedy odpovídá tržní hodnotě dle mezinárodních oceňovacích standardů.

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o

oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízením použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejny výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“ Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů. Z důvodu technického stavu a ocenění pouze zbylé podzemní části původní rekreační chaty nebylo možné nalézt obdobnou stavbu pro použití porovnávací metody a stanovit cenu obvyklou. **Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou dle mezinárodních oceňovacích standardů.**

Pro určení tržní hodnoty pro tento konkrétní specifický majetek – zbytková část stavby ve špatném technickém stavu byla v souladu s mezinárodními standardy (IVS 60) s ohledem na to, že u tohoto majetku nelze uvažovat o použití ostatních metod oceňování (porovnávací, výnosová metoda), použita metoda nákladová, vycházející z principu, že kupující nezaplatí víc než náklady na pořízení majetku stejného užítku.

3.1.4 Ocenění nemovitých věcí pro veřejnou dražbu

Oceňování nemovitostí pro exekuci a dražbu je popisováno v několika zákonech:

Zákon č. 99/1963 Sb. – Občanský soudní řád

§336, odst. 1 Prodej nemovitých věcí

Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou - obecná metodika (tržní hodnota), bez odkazu na Zákon 151/1997 Sb..

§338mb, odst. 2 Prodej závodu

Při oceňování závodu se použije cena obvyklá – obecná metodika (tržní hodnota), bez odkazu na Zákon 151/1997 Sb..

§337d, odst. 2

Nebyly-li v dražbě prodány všechny nemovité věci, na nichž váznou pohledávky zajištěné vespolným zástavním právem, použije se za základ výpočtu úhrady hodnota všech nemovitých věcí zjištěná podle zvláštního předpisu - § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 120/2001 Sb. – Exekuční řád

§66, odst. 8 Exekuce prodejem movitých a nemovitých věcí

Při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu - § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

§70, odst. 5 – Exekuce postižením závodu

Při oceňování závodu nebo jeho části se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu -
Při oceňování závodu nebo jeho části se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu -
§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon 26/2000 Sb. – Zákon o veřejných dražbách

§13, odst. 1 Odhad ceny předmětu dražby

Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik, jeho organizační složku nebo o věc prohlášenou za kulturní památku, musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce. Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny – obecná metodika (tržní hodnota), bez odkazu na Zákon 151/1997 Sb..

Zákon č. 182/2006 Sb. – Insolvenční zákon

§219, odst. 5 Ocenění položek soupisu

Při ocenění podle odstavců 1 až 4 se majetek oceňuje obvyklou cenou. Postup podle odstavců 1 až 4 se neuplatní, byl-li ustanoven znalec podle § 153 odst. 1 - obecná metodika (tržní hodnota), bez odkazu na Zákon 151/1997 Sb..

Závěr: Účelem použití znaleckého posudku je exekuce majetku formou veřejné dražby, podle Zákona č. 99/1963 Sb. – Občanský soudní řád. Ocenění předmětného majetku bude provedeno cenou obvyklou, resp. tržní hodnotou dle mezinárodních oceňovacích standardů.

3.1.5 Pojem Stavba

Zákon č. 344/1992 Sb., Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 27, písm. k) - budovou je nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 3 Členění staveb, Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou: 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník, nedefinuje pojem stavba, § 498 Nemovité a movité věci (1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon § 5 Stavba: (1) Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo

konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

Stanovení tržní hodnoty podzemní části zbytku stavby je posuzováno podle stavu evidence v katastru nemovitostí (stavba č.ev. 32) a podle skutečného stavu (podzemní část zbytku stavby č.ev. 32), dle definice pojmu stavby ze Stavebního zákona č. 283/2021 Sb..

3.2 Data získané o oceňovaných věcí

3.2.1 Vlastnictví nemovitých věcí stavba č.e. 32

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsáni:

SJM Ekrt Vladimír a Ekrtová Edita

Ekrt Vladimír, Plzeňská 414/20, Smíchov, 15000 Praha 5

Ekrtová Edita, Malátova 395/13, Smíchov, 15000 Praha 5

3.2.2 Vlastnictví pozemku parc.č.st. 217 – není předmětem ocenění

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsána:

Alostar s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1

3.2.3 Charakteristika obce

Bojanovice jsou obec v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, asi 24 km jižně od Prahy. Žije zde cca 501 obyvatel. Obec se nachází na lesnatém pahorku vycházejícím od levého břehu Vltavy a v údolí říčky Kocáby a jejích přítoků. Zahrnuje atraktivní přírodní a chatařskou oblast. Obec má 3 části: Bojanovice (k. ú. Bojanovice), Malá Lečice (k. ú. Malá Lečice), Senešnice (k. ú. Senešnice).

Do obce vedou silnice III. třídy. Obec je součástí Pražské integrované dopravy (PID). V obci se nachází několik autobusových zastávek. Autobusová linka 314 začíná v Praze na Smíchovském nádraží a pokračuje ve směru Měchenice, Davle, Hvozdnice, Bojanovice, Bratřínov, Malá Lečice, Velká Lečice, Senešnice a Nová Ves pod Pleší.

Železniční trať ani stanice či zastávka na území obce nejsou. Na území sousedící obce Čisovice se nachází železniční zastávka Bojanovice na jednokolejné regionální železniční trati 210 Praha–Vrané nad Vltavou–Dobříš.

Poloha: Stavba rekreační chaty se nachází v osadě Rewaston podél říčky Kocáby.

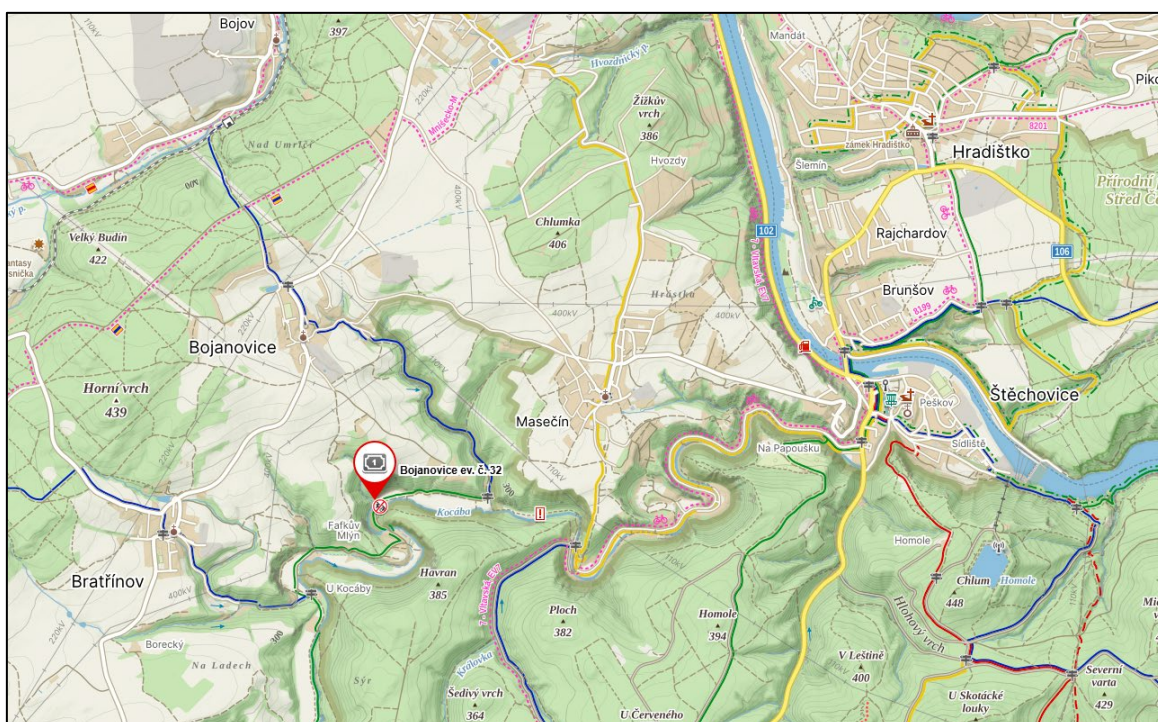
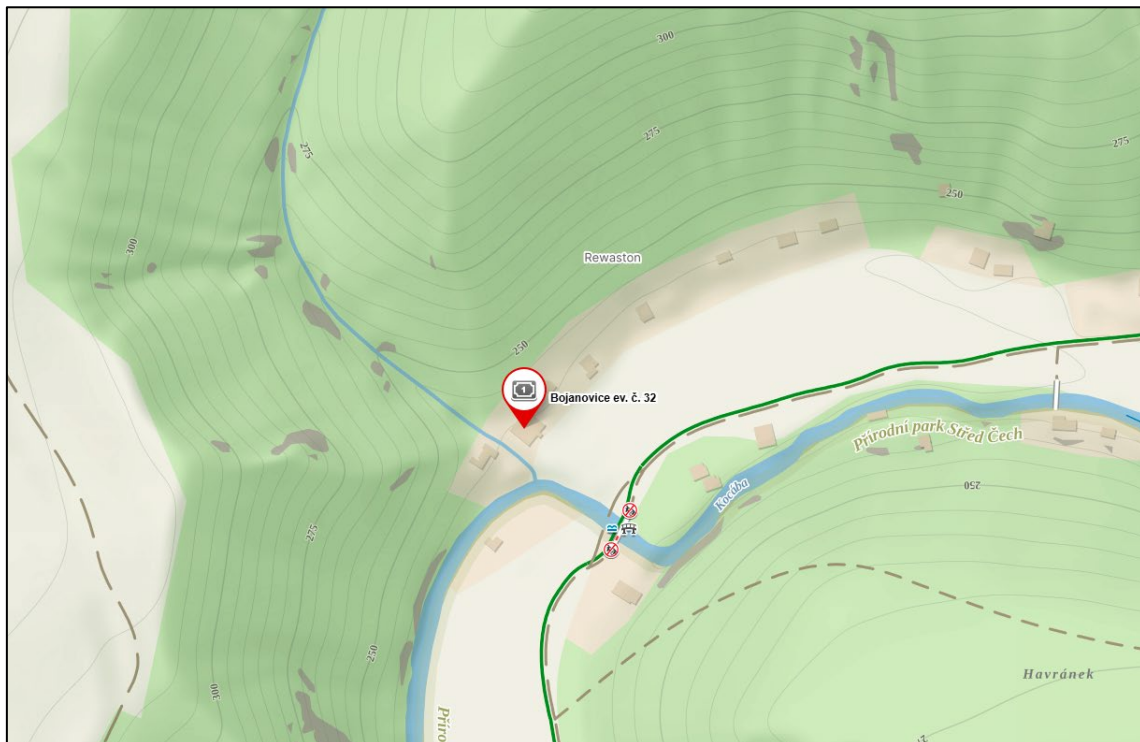
Technická vybavenost www.mesta.obce.cz:

Statut:	Obec
Počet částí:	3
Katastrální výměra:	1097 ha
Počet obyvatel:	501
Z toho v produkt. Věku:	219
Průměrný věk:	41
Pošta:	Ne
Škola:	Ne

Zdravotnické zařízení:	Ne
Policie:	Ne
Kanalizace (ČOV):	Ne
Vodovod:	Ano
Plynofikace:	Ne

3.2.4 Poloha nemovitých věcí

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.cz

3.2.5 Popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je stavba č.ev. 32 rodinná rekreace na pozemku parc.č.st. 217, stavba evidovaná na LV 324, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ pro k.ú. Bojanovice, obec Bojanovice. Pozemek není předmětem ocenění.

Stavba č.ev. 32 bývala součástí trampské osady Rewaston, která vznikla cca ve 20. letech minulého století. K rozhodnému dni je nadzemní část pravděpodobně již delší dobu odstraněna a zbývá pouze podzemní část stavby. Jedná se o suterén pravděpodobně z betonových obvodových stěn s cihelnou přízdívkou, betonovými základy, vybetonovaným stropem do trapézových plechů. Stropní konstrukce je podepřena několika dřevěnými kůly. Do osady nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě.

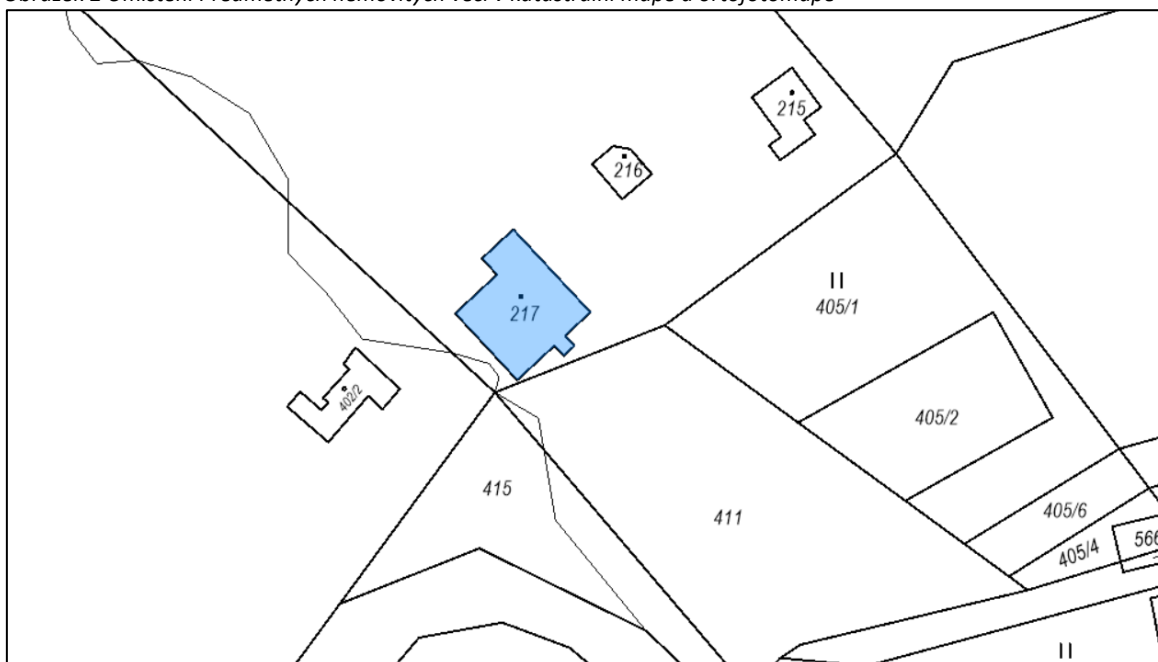
Základy jsou těžko přístupné, vstup do suterénu malým okýnkem je téměř nemožný. Zaměření je provedeno s nepřesností danou místními podmínkami. Suterén 6*4,2m. Předpokládaná výška suterénu 2,6m. Zastavěná plocha chaty byla vzhledem katastru nemovitostí odhadnuta na maximální výměru pro chaty 80m². Obestavěný prostor je rovněž v maximální hodnotě 360m³.

Tabulka 1 Výměry stavby č.ev. 32

plocha suterénu	(m ²)
suterén 6*4,2	25,2

Výpočet kubatury stavby		(m ³)
základy bez suterénu	$(3,8+3,8+6)*0,5*1,2$	8,2
suterén	$6*4,2*2,8$	70,6
celkem zaokrouhleno:		79,0

Obrázek 2 Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální mapě a ortofotomapě





Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

3.2.6 Územní plán nemovité věci

Územním plánem obce je stavba č.ev. 32 na pozemku parc.č.st. 217 vedena jako plocha RI plochy rekreace.

RI – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (pozn. týká se pouze existující plochy; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)

1) Základní funkční využití:

- individuální rekreace, zahrádkářská činnost, přechodné (sezónní) bydlení

2) Vhodné a převládající využití:

- rekreační, přechodné bydlení (chaty a rekreační domky, chalupy);
- sady a zahrady;
- související technická a dopravní infrastruktura (v přiměřeném rozsahu);
- veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.

3) Přípustné využití:

- garáže (pokud možno vestavěné);
- objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
- skleníky.

4) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou
- mez limity uvedené v příslušných předpisech;
- trvalé bydlení;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející a neslučitelné využitím vhodným a převládajícím a přípustným.

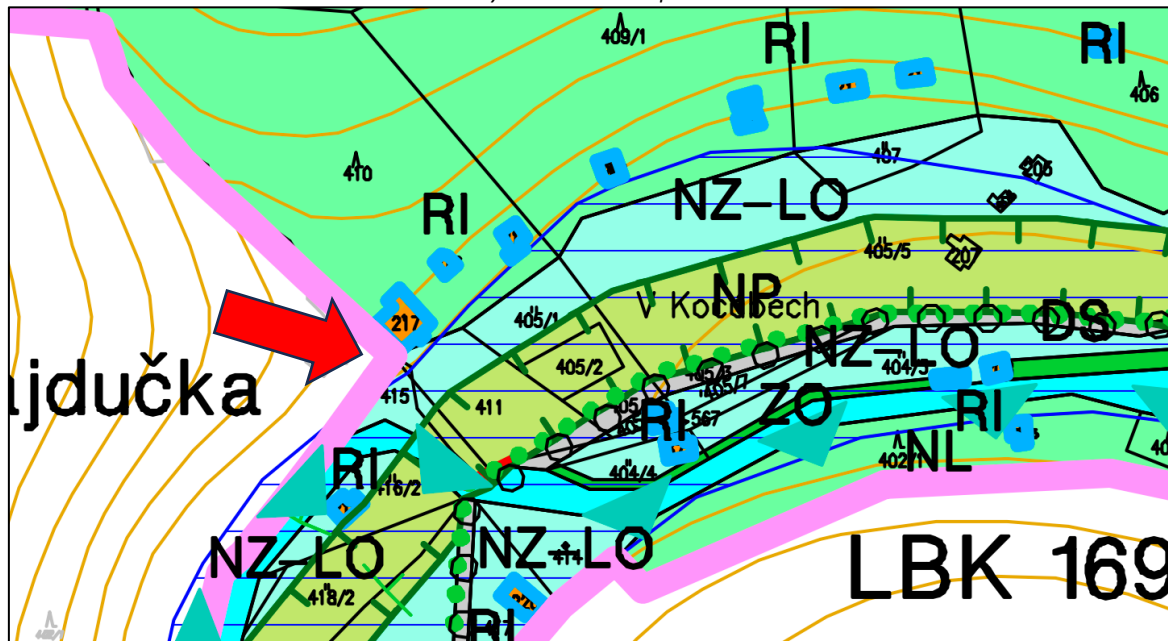
5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 15 %, minimální plocha zeleně (vč. zahrádkářských ploch) 80 %
- výškové omezení: přízemí, podkroví - max. výška hřebene 7,5 m nad rostlým terénem).

6) Zvláštní podmínky:

- v ochranném pásmu lesa lze vysazovat pouze stromy, odpovídající druhové skladbě tohoto lesa.
- u objektů individuální rekreace na lesních pozemcích nesmí být zvětšována zastavěná plocha ani
- obestavěný prostor a nelze je oplocovat.

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



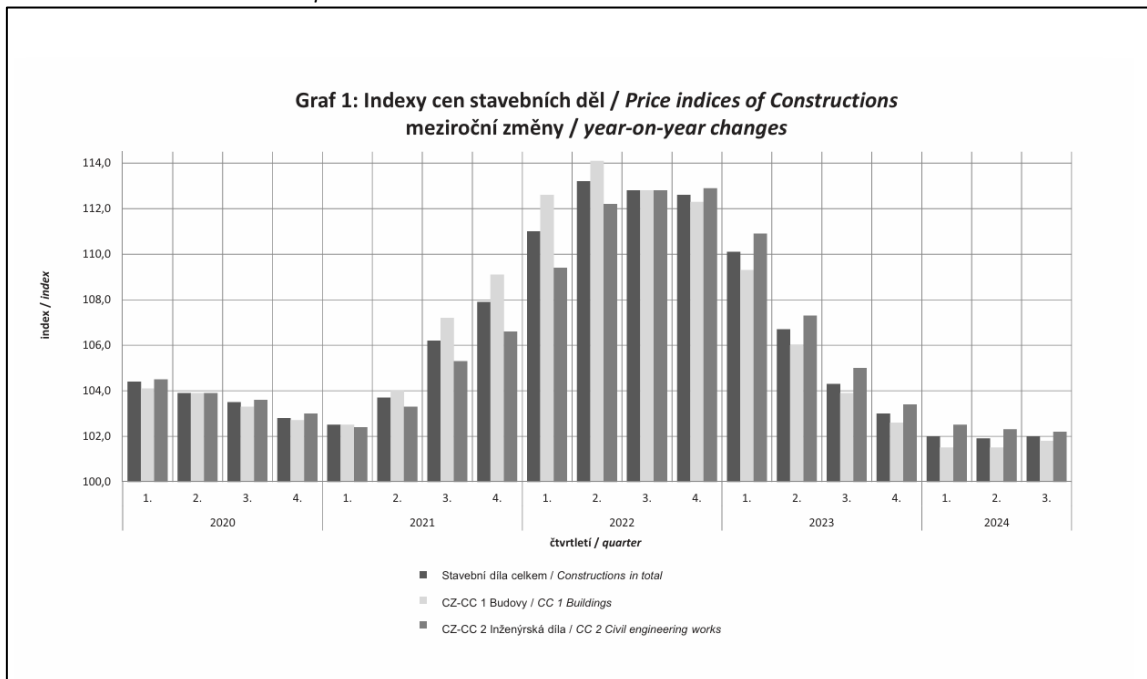
Zdroj: Územní plán obce

3.2.7 Omezující vlivy a rizika nemovité věci

Podle části C LV jsou zapsána věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc – viz Příloha č. 1. Jedná se o zástavní práva, která nemají vliv na stanovení tržní hodnoty nemovitosti. Podzemní část stavby č.ev. 32 stojí na pozemku jiného vlastníka LV 81. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Stavba se nenachází v záplavové oblasti.

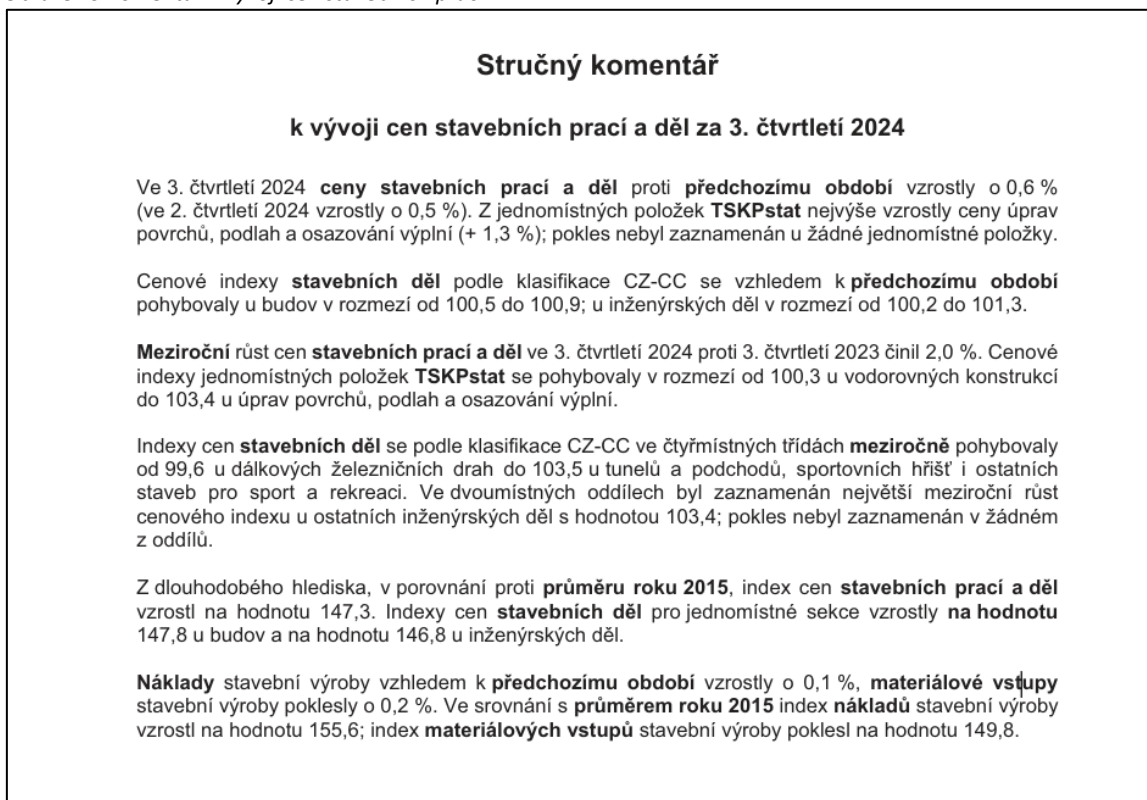
3.3 Vývoj cen stavebních děl - ČSÚ

Obrázek 4 Index cen stavebních prací



Zdroj: ČSÚ

Obrázek 5 Komentář k vývoji cen stavebních prací



Zdroj: ČSÚ

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Pro samotné vlastní ocenění tržní hodnoty podzemní části zbytku stavby je použita nákladová metoda. Získaná data o Předmětné nemovité věci při ocenění byla zpracována do tabulek postupem výpočtu dle struktury nákladové metody aplikace KUBIX.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění tržní hodnoty bylo postupováno podle Mezinárodních oceňovacích standardů. Nemovité věci byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty

Volba způsobu ocenění: – Pro samotné vlastní ocenění je použita nákladová metoda pro stanovení tržní hodnoty podzemní části zbytku stavby.

Nákladová metoda – pro stanovení nákladů byla použita, aplikace KUBIX – společnosti ÚRS CZ, která slouží pro rychlý výpočet ceny stavby ve fázi investičního záměru (<https://kubix.urs.cz/>). Umožňuje velmi snadné ocenění projektu zadáním velikosti, základních parametrů plánované stavby a nastavením úrovně vybavení. Výstupem je pak podrobný protokol s cenovým propočtem v přehledném členění stavby, který lze použít i jako podklad pro hypoteční úvěr. Aplikaci lze využít jak pro novostavbu, tak i pro rekonstrukce a demolici. Aplikace tak poskytuje investorovi kvalitní podklad o nákladech pro následné rozhodování.

Společnost ÚRS CZ, a.s. tvoří a dodává komplexní oceňovací nástroje a podklady pro tvorbu stavebních rozpočtů, kalkulací stavebních prací a sledování stavebních zakázek - programy řady KROS obsahující jedinečnou Cenovou soustavu ÚRS. ÚRS CZ je aktivním členem národních i mezinárodních společenství, které se zabývají monitoringem stavu/trendů stavebnictví, vývojem v oblasti klasifikace/specifikace stavební produkce a řešením staveb metodikou BIM.

4.1.1 Podzemní část stavby č.ev. 32

Vycházíme z půdorysu zbytku podsklepené části stavby:

Tabulka 2 Výpočet plochy suterénu:

plocha	(m ²)
základy 6*8	48,0
suterén 6*4,2	25,2

Tabulka 3 Výpočet hodnoty nákladovou metodou <https://kubix.urs.cz/>

Popis:

Předpokládaná plocha zastavěná stavbou:	25,2 m ²
Předpokládaný počet obyvatel (osob):	1 až 2
Využití:	sezónní
Typ:	samostatně stojící
Nosná konstrukce:	monolitická ŽB 100 %
Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055)	79 m ³

Přípravné práce a připojení

Příprava území	-
Přípojky inženýrských sítí	-

OBJEKT - Stavební konstrukce

Zemní práce	5 596
Zakládání a zpevňování hornin	40 993
Svislé konstrukce vnější	95 608
Vnější výplně otvorů	-
Svislé konstrukce vnitřní	-

Vnitřní výplně otvorů	-
Vodorovné konstrukce	62 211
Střechy	-
Ostatní	18 963

OBJEKT - Technické vybavení

Kanalizace, voda, plyn	-
Zásobování teplem	-
Větrání a klimatizace	-
Silnoproud	-
Slaboproud a sdělovací zařízení	-
Zvedací zařízení	-
Zařízení uživatele	-
Ostatní	-

Venkovní úpravy a vybavení

Venkovní úpravy a vybavení	-
----------------------------	---

Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)

Průzkumné a projektové práce	19 194
Náklady spojené s umístěním stavby	14 552
Inženýrská činnost	5 001
Finanční náklady	2 763
Rezerva	22 895
Vlastní přípočet / odpočet	-

Cena části stavby bez DPH	287 776
----------------------------------	----------------

Výsledky analýzy dat pro určení tržní hodnoty

Výsledná nákladová hodnota je přepočítána koeficientem technického stavu a opotřebení. Předpokládáme, že podepřená stropní konstrukce podepírá slabou stropní desku a podzemní přízdívky zakrývají zemní vlhkost v původní konstrukci.

Tabulka 4 Určení tržní hodnoty stavby

Cena části stavby bez DPH	287 776,00
Koeficient technického stavu a opotřebení	0,10
Tržní hodnota části stavby	28 777,60
Tržní hodnota části stavby zaokrouhleno	29 000

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota podzemní části zbytku stavby č.ev. 32 v k.ú. Bojanovice, určená nákladovým způsobem činí po rámcovém zaokrouhlení:

29.000 Kč

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení tržní hodnoty

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty nákladovou metodou pomocí aplikace KUBIX – společnosti ÚRS CZ, která tvoří a dodává komplexní oceňovací nástroje a podklady pro tvorbu stavebních rozpočtů, kalkulací stavebních prací. Programy řady KROS obsahující jedinečnou Cenovou soustavu ÚRS.

5.1.2 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k této odhadnuté částce:

- **Tržní hodnota podzemní části zbytku stavby č.ev. 32 29.000,-Kč**

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení tržní hodnoty

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy oceňované věci byl vytvořen nákladový rozpočet, který byl východiskem pro zjištění tržní hodnoty.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna tržní hodnota Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Jaká je cena obvyklá/tržní hodnota podzemní části zbytku stavby č.ev. 32, rodinná rekreace na pozemku parc.č.st. 217, evidované na LV 324 v k.ú. Bojanovice, obec Bojanovice, vedeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.

6.2 Závěrečný výrok

Cenu obvyklou, resp. tržní hodnotu podzemní části zbytku stavby č.ev. 32, evidovanou na LV 324 v k.ú. Bojanovice, obec Bojanovice určujeme k rozhodnému datu ve výši 29.000,- Kč.

(slovy: dvacet devět tisíc korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S výslednou odhadnutou tržní hodnotu pak lze uvažovat s rozptylem v řádu cca 6 měsíců při ustáleném realitním trhu. Je nezbytné rovněž zdůraznit, že je vhodné uvažovat s určitým rozptylem od středové odhadnuté částky. Skutečnou realizaci kupní ceny v dané výši lze plně ověřit pouze anoncovaním prodeje předmětných nemovitých věcí s obstaráním kupce z volného trhu bez jakýchkoliv mimořádností ve vztahu k vlastnictví nemovitých věcí. Standardně se na realitním trhu nabízejí nemovité věci zcela na horní hranici i nad ní s tím, že je prodávajícími uvažováno s postupným snížením či poskytnutím slevy v rámci uzavření obchodní transakce.

U jakýchkoliv použitých metodik je tak nezbytné uvažovat s možnou odchylkou, která by však standardně neměla přesahovat $\pm 10\%$.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet tržní hodnoty je obor spadající do ekonometrie, tedy výpočty jsou prováděny matematickými a statistickými metodami avšak z ekonomických dat, je zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvláště ve specifitějších případech, jako je tento.

Určení tržní hodnoty podzemní části zbytku stavby je posuzováno podle stavu evidence katastru nemovitostí a podle skutečného stavu dle definice pojmu stavby ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Znalecký posudek se nezabývá otázkou existence či neexistence oceňované stavby ve smyslu platných právních předpisů, neboť takový závěr spadá do oblasti právního hodnocení, jež není v kompetenci Zpracovatele.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

počet stran A4 v příloze:

1. Výpis z katastru nemovitostí LV 324, kú. Bojanovice	9
2. Sdělení Stavebního úřadu MÚ Mníšek pod Brdy	1
3. Fotodokumentace části podzemní stavby č.ev. 32	2



Městský úřad Mníšek pod Brdy

Stavební úřad

Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy

Mníšek pod Brdy, dne 14. října 2024

Č.j.: MMpB-SÚ/6087/24 - 949/2024-Ptá

Spis.znač.: 949/2024

Oprávněná úřední osoba: Miluše Ptáčková, DiS, tel.: 604 432 347, e-mail: miluse.ptackova@mnisek.cz

Žadatel:

Alostar s.r.o., IČO 01461656, Kaprova č. p. 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1

Sdělení

Věc: stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 32 na pozemku číslo parcelní stavební 217 v katastrálním území Bojanovice

Dne 5.6.2024 podala společnost Alostar s.r.o., IČO 01461656, Kaprova č. p. 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, jakožto vlastník pozemků číslo parcelní stavební 217 a číslo parcelní 410 v katastrálním území Bojanovice, u zdejšího stavebního úřadu žádost o potvrzení neexistence stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 32 na pozemku číslo parcelní stavební 217 v katastrálním území Bojanovice.

Městský úřad Mníšek pod Brdy, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSTZ“) v souladu s ust. § 330 odst. 1 NSTZ a jako stavební úřad místně příslušný podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) na základě kontrolní prohlídky provedené na místě dne 18.6.2024 sděluje:

Nadzemní část stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 32 se na pozemku číslo parcelní stavební 217 v katastrálním území Bojanovice nenachází. Na místě se nachází betonové základy o rozměrech 6 x 8 m, částečně podsklepené - s tím, že umístění uvedených betonových základů nebylo možno na místě přesně určit.

Potvrzení neexistence stavby lze vydat pouze na žádost vlastníků dotčené stavby.

Miluše Ptáčková, DiS
odborný referent

Přílohy pro žadatele:

- protokol ze dne 18.6.2024, vč. zakresu situace
- fotodokumentace ze dne 18.6.2024

Rozdělovník:

Žadatel:

Datová schránka:

1 D Alostar s.r.o., Kaprova č. p. 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, DS: PO, gbwsamp

Na vědomí:

2 D Vladimír Ekrt, Plzeňská č. p. 414/20, Smíchov, 150 00 Praha 5

3 D Edita Ekrtová, Malátova č. p. 395/13, Smíchov, 150 00 Praha 5

Č.j.: MMpB-SÚ/6087/24 - 949/2024-Ptá

Strana 1 (celkem 1)

Telefon: 318 541 924
Ústředna: 318 541 911
GSM brána: 603 842 257

Fax: 311 362 001
Internet: www.mnisek.cz
e-mail: mesto@mnisek.cz

Bankovní spojení:
ČS, a.s. Mníšek pod Brdy
19-0388055349/0800

IČ: 00242748
DIČ: CZ00242748
ISDS: 96ebwa

Příloha č. 3 – Fotodokumentace – stavba č.ev. 32, LV 324





8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 093963/2024.

Otisk znaleckých pečetí:

Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Tomáš Rybín

Na kapitolách 1 až 5 a 7 se podílel: Ing. Petr Neufuss

Případná vysvětlení podá: Ing. Petr Neufuss

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znalečného byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Cený a odhady
specializace nemovitostí

.....
Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 2.12.2024