

# *Odhad obvyklé ceny nemovité věci*

## *č.149/2022*



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Mařeničky, č.p. 26</b>
Katastrální údaje:	Obec: Mařenice, Katastrální území: Mařeničky LV: 161
Pozemky:	p.č. St. 73, p.č. 314/3, p.č. 315/2, p.č. 318, p.č. 319/7
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/8
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/8

### **OBJEDNATEL**

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ: 29135419 DIČ: CZ29135419
---------	--	---------------------------------

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>NEMORADAR s.r.o.</b> Čimická 780/61, 181 00, Praha 8 Čimice	IČ: 05117089
---------	---	--------------

**ÚČEL Odhadu:** Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 9.8.2022

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Účel odborného odhadu
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
4. KOMENTÁŘ K UČENÍ OBVYKLÉ CENY
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
5. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

# 1. ÚVOD

## SOUHRN

Nemovitost:	Rod. dům, Mařenice, č.p. 26
Adresa nemovitosti	Mařeničky 26, 47156 Mařenice
Pozemky:	p.č. St. 73, p.č. 314/3, p.č. 315/2, p.č. 318, p.č. 319/7

## ÚČEL ODBORNÉHO ODHADU

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

## URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

### DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (definování oceňovacích metod)
---

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Rod. dům, Mařenice, č.p. 26
Adresa nemovitosti	Mařeničky 26, 47156 Mařenice
Pozemky:	p.č. St. 73, p.č. 314/3, p.č. 315/2, p.č. 318, p.č. 319/7

Místní šetření: Přítomni rodinní příslušníci spoluvlastníka p. Ludmily Exnerové, kteří nemovitosti využívají k bydlení a rodinné rekreaci. Zdroji informací v rámci šetření byly z části ústně sdělené přítomnými rodinnými příslušníky spoluvlastníka a informace získané při fyzické prohlídce oceňovaných nemovitostí, ale pouze v dílčím rozsahu exteriéru RD a pozemků samotných či z okolních veřejně přístupných pozemků v termínu 3.8.2022 mezi 13:30-14:00.

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Mařenice je obec v severní části okresu Česká Lípa v Libereckém kraji, zhruba 10 km severovýchodně od Nového Boru. Obec zahrnuje 400 domů, z nichž část se nachází v připojených vesnicích a osadách. Žije zde 307 obyvatel.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětem ocenění je rodinný dům a pozemky nacházející se obci Mařenice, část obce Mařeničky, okr. Česká Lípa. Předmětné nemovitosti se nacházejí v jižní okrajové části Mařeniček.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP a obytným podkrovím. Rodinný dům(dále jen dům) není podsklepený.

Dům se je historicky postaven ze dvou částí. Roubené dřevěné jihovýchodní části cca 2/3 domu postavené na počátku 20. století a zděné přístavby severozápadní části domu přistavěné cca kolem roku 1930. Dům má dva samostatné vchody z východní části s obytnou dispozicí v 1.NP: 1+1, koupelna s WC a dále dílnou a vchodem ze západní části s obytnou dispozicí v 1. NP: kuchyně, chodba a v obytném podkroví 2 pokoje koupelnou s WC.

Dům je využíván spoluvlastníky a jejich rodinnými příslušníky k rekreačním účelům a bydlení. Oceňované pozemky jsou využívány jako dvůr a zahrada.

Obvodové zdi a svislé konstrukce domu jsou z části dřevěné a z části zděné cihlové, střecha sedlová se 2 arkýři, krytina eternitové šablony, okna dřevěná špaletová, klempířské prvky pozink, dva komíny v dobrém stavu, bleskosvod je instalován.

Celkový stavebně technický stav domu je dobrý s průběžně prováděnou údržbou. Dům historicky prošel dílčími rekonstrukcemi zejména interiéru a výměnou střešních oken.

Vytápění je lokální kamny na TP.

Dům je připojen na rozvod elektrické sítě, což zároveň i jediná z dostupných inženýrských sítí. Dále je dům připojen zdroj vody – studnu na vlastním pozemku a jímku.

Součástí ocenění jsou i vedlejší stavby dřevěná stodola s přístřešky ze dvou stran. Dále je na zahradě postavena dřevěná pergola a samostatná dřevěná zahradní kůlna.

Součástí ocenění jsou pozemky:

Pozemek p.č. St. 73, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 752m<sup>2</sup>, část tohoto pozemku je zastavěna rodinným domem a dřevěnou stodolou.

Pozemek p.č. 314/3, trvalý travní porost o výměře 304m<sup>2</sup>, na pozemku stojí dřevěná zahradní pergola, tento pozemek je v celkově udržovaném stavu a využíván jako zahrada.

Pozemek p.č. 315/2, trvalý travní porost o výměře 290m<sup>2</sup>, tento pozemek je zatravněný a plní funkci zahrady.

Pozemek p.č. 318, trvalý travní porost o výměře 119m<sup>2</sup>, tento pozemek je zatravněný a plní funkci dvora a zahrady.

Pozemek p.č. 319/7, ostatní plocha o výměře 606m<sup>2</sup>, tento pozemek je zatravněný a plní dvora a zahrady.

Všechny oceňované pozemky mají zapsaný způsob ochrany jako rozsáhlé chráněné území.

Jihovýchodně asi 60m od hranice oceňovaných nemovitostí je vodní plocha – "Horní rybník" s výškovým rozdílem cca 5m mezi hladinou vodní plochy a o položených oceňovaných pozemků.

Areál okolo domu a zahrady je oplocený pouze z části od veřejné silniční komunikace.

<b>DŮM</b>			
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP: 1+1 + 1 2.NP: 2 pokoje</b>	<b>Cca 96</b>	<b>2071</b>	<b>cca 120</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
<b>Konstrukce</b>	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
<b>Vytápění:</b>	lokální na TP				
<b>Přípojky</b>	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
<b>Poloha v obci</b>	Objekt k RD se nachází v jižní okrajové části Mařeniček.				
<b>Okolí:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):</b>	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)</b>	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/III	Silnice—	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>
---

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

### PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) – nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek -

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele -

Typ

### VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

RIZIKO	Popis rizika
	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací – zda současná stav. rekonstr. probíhá řádně
	Stavba na cizím pozemku
	Dočasná stavba
	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
	Probíhající obnova operátu
	Přestavek
	Plomba
	Přídavné spoluvlastnictví

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území (100-leté)
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
ANO	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

#### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo



Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

## 4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

#### Silné stránky nemovitosti

+ s nemovitostmi se běžně obchoduje

#### Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl 1/8
- menší občanská vybavenost v obci
- objekt k částečné rekonstrukci

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.200.000,-Kč – 2.680.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 1.800.000,-Kč.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

<b>Obvyklá cena id 1/8</b>	<b>225.000 Kč</b>
----------------------------	-------------------

Oceněno ke dni 9.8.2022

## 5. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	1
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	9

### Osvědčení:

Výše uvedený zpracovatel osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.