

# *Odhad obvyklé ceny nemovité věci*

## *č.154/2022*



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Kramolna, č.e. 29, rod.rekr</b>
Katastrální údaje:	Obec: Kramolna, Katastrální území: Městská Kramolna LV: 330
Pozemky:	p.č. St. 1802, p.č. 1528/6
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/5
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/5

### **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
---------	---	--------------

<b>ÚČEL Odhadu:</b>	<b>Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.</b>
---------------------	---

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 16.8.2022

## 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

### 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 neprojednávají 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:	Kramolna, č.e. 29, rod.rekr
Adresa nemovitosti	Kramolna č.ev. 29, 54701 Kramolna
Pozemky:	p.č. St. 1802, p.č. 1528/6

Místní šetření: Žádný ze spoluvlastníků nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru objektu rekreačního objektu "Rod. Rekr." a pozemků, v termínu 4.8.2022 mezi 12:30-13:00.

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Kramolna se nachází v okrese Náchod, kraj Královéhradecký, zhruba 2 km od Náchoda. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je objekt rodinné rekreace a pozemků nacházející se obci Kramolna, okr. Náchod. Předmětné nemovitosti se nacházejí v okrajové jihovýchodní části obce Kramolna.

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt rod. rekr (dále jen "chaty") s 1.NP.

Stavba rekreačního objektu je pravděpodobně se založena na základové desce a se zděnými cihlovými či tvárniceovými svislými konstrukcemi. Chata je možná částečně podsklepená či má malý sklípek. Střecha sedlová, lomená, krytina pravděpodobně eternit okna dřevěná jednoduchá 1 sklo, klempířské prvky-pozink, bleskosvod není instalován.

Odhadovaná obytná dispozice chaty je 2+kk, WC do jímky(či suché). Skutečné dispozice chaty a stav interiéru nebylo možné ověřit.

Celkový stavebně technický stav chaty je pravděpodobně dobrý.

Stavebně technické parametry objektu byly zjištěny pouze dle možností dílčím náhledem z okolních veřejně přístupných pozemků.

Chata v době šetření pravděpodobně nebyla již delší dobu nikým využívána. Oceňované pozemky i bezprostřední okolí chaty byly v zanedbaném stavu již delší dobu bez běžné údržby.

Vytápění je pravděpodobně lokální, kamny na TP.

Objekt chaty pravděpodobně prošel stavební rekonstrukcí asi i vč. dílčí přístavby a rozšíření objektu, ale tento stav zřejmě není v souladu se stavem evidovaným v KN.

Odhadované stáří chaty je cca 45 let.

Rekreační objekt je nebo lze připojit na dostupné inženýrské sítě-elektrickou energii a vodovodní řad. Ostatní inženýrské sítě nejsou dostupné. Odkanalizování objektu je pravděpodobně do vlastní jímky či pouze suché WC.

Součástí ocenění jsou pozemky:

Pozemek p.č. St. 1802, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19m<sup>2</sup>, pozemek je zastavěný stavbou rod. rekr. Je možné, že skutečný stavební stav objektu není v souladu s evidovaným stavem KN.

Pozemek p.č. 1528/6, zahrada o výměře 909 m<sup>2</sup>. Tento pozemek obklopuje pozemek s chatou a je využíván jako zahrada, na pozemku je dřevěný zahradní sklad a větší skleník. Pozemek je zatravněný s porostem ovocných stromů. Pozemek již není průběžně udržován a v částečně zanedbaném stavu.

Celý oceňovaný areál je oplocený drátěným plotem.

Přístup k oceňovaným nemovitostem je z přilehlé silnice a dále přes obecní pozemek s upraveným travnatým povrchem.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2+kk	Cca 20	928	Cca 30

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální kamny na TP				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" 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	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<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

- na jaké inženýrské sítě je skutečně připojeno nebylo ověřeno

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" 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
ANO	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí – možný přestavek přístavby
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídatné spoluvlastnictví

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
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
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

**Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV spjatá s oceňovaným podílem**

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 1/5
- objekt k částečné rekonstrukci

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 550.000,-Kč – 1.390.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu pod spodní hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 300.000,-Kč.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

<b>Obvyklá cena id 1/5</b>	<b>60.000 Kč</b>
----------------------------	------------------

Oceněno ke dni 16.8.2022

## 5. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
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.