



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 302-4077-2017

NEMOVITÁ VĚC: pozemky, pozemky

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Žebrák, k.ú. Žebrák

Adresa nemovité věci: Žebrák, 267 53 Žebrák

Vlastník stavby: ROGASAD s.r.o., Roháčova 14, Praha 3

Vlastník pozemku: ROGASAD s.r.o., Roháčova 14, Praha 3

OBJEDNAVATEL: Finanční úřad pro Středočeský kraj- Územní pracoviště Beroun

Adresa objednavatele: Tyršova 1634, 26601 Beroun

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

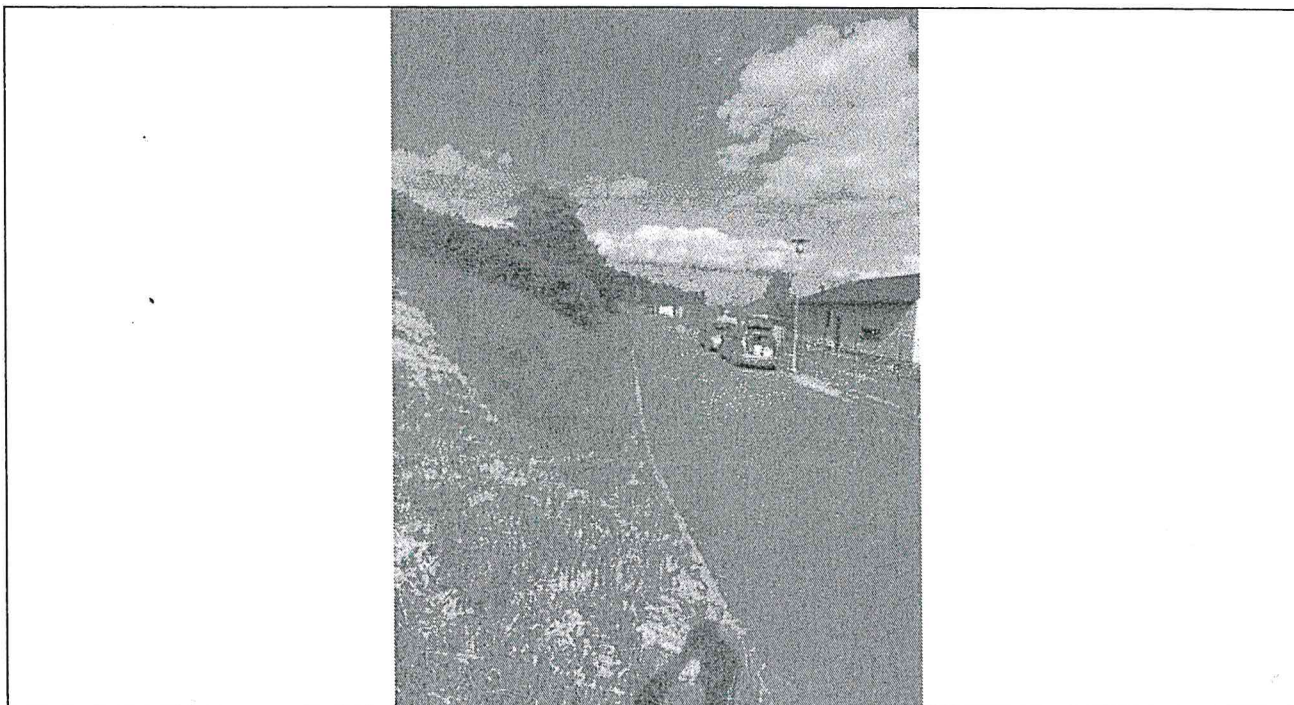
IČ: 10241809

telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 276 500 Kč

Datum místního šetření: 25.5.2017

Stav ke dni :

25.5.2017

Za přítomnosti: osobně znalcem

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 26.5.2017

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé podle platného předpisu pozemků a to ve stavu ke dni ocenění..

Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(1) 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 prodejích 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 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 kalami. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 MF-ČR

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky

oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při 2 oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje. Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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. Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Beroun

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Výpis z KN - CUZK

Objednávka ze dne 11.5.2017

Místopis

Pozemek je situován na okraji obce. Okolní zástavba rodinných domků. Příjezd zpevněnou místní komunikací.

Celkový popis

Jedná se o pozemky místní komunikace se zpevněným povrchem. Předmětem ocenění jsou stavby na pozemku t.j. zpevněné komunikace kterou jsou příslušenstvím pozemku v souladu s NOZ.

Zvláštní právní režim se zakládá pro inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, produktovody nebo energetická či jiná obdobná vedení. Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí. Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité. Jedná se tedy o věci nemovité ve smyslu § 498 odst. 2 NOZ.

OBSAH

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 857/1 a 857/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Žebrák
267 53 Žebrák
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Žebrák
Katastrální území: Žebrák
Počet obyvatel: 2 145

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 150,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 728,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,600$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,600$

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 857/1 a 857/4

1.1.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	728,-	0,240	1,000	174,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	857/1	2 638,00	174,72	460 911,36
§ 4 odst. 3	orná půda	857/4	713,00	174,72	124 575,36
Ostatní stavební pozemky - celkem			3 351,00		585 486,72

1.2. Komunikace

Katřídění pro potřeby ocenění

úzenýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
yp stavby:	5. Komunikace pozemní
bjekt	Komunikace pozemní(silnice)
onstrukční charakteristika (materiálová	z kameniva obalovaného živící
onstrukce krytu):	
ód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Možství:	3 351,00 m ² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 401,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 183,-
Plná cena: 3 351,00 m ² * 3 183,- Kč/m ²	=	10 666 233,- Kč

Výpočet nedokončené stavby

Podíl nedokončených konstrukcí	=	0,00 %
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	10 666 233,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$	* 0,733
Nákladová cena stavby CS _N	= 7 818 349,- Kč
Koeficient pp	* 0,600
Cena stavby CS	= 4 691 009,40 Kč

Komunikace - zjištěná cena

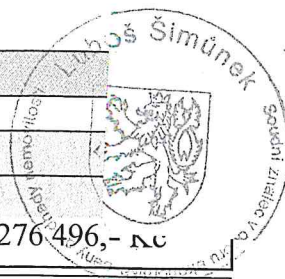
Cena staveb celkem

Pozemky - celkem

Pozemek p.č. 857/1 a 857/4 - zjištěná cena

=	4 691 009,40 Kč
=	4 691 009,40 Kč
+	585 486,72 Kč
=	5 276 496,12 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ



Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 857/1 a 857/4

5 276 496,- Kč

Cena zjištěná

5 276 500 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstěsedmdesátšestisíc pětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

V Žebráku 26.5.2017

Luboš Šimůnek

Pražská 120

267 53 Žebrák

telefon: 604868833

e-mail: simunek.simunek@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 302-4077-2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 302/2017.