

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1386-26/13

o ceně rozestavěného RD (dosud bez čp) na parcele St. 905 s příslušenstvím a pozemkem - parcelou St. 905, p.p.č. 183/32 a 183/12 v kat. území a obci Lány, okres Kladno.  
Dále p.p.č. 184/18 a 184/24 v kat. území a obci Lány, okres Kladno.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Michal Krejčí  
Insolvenční správce dlužníka u Lánské Obory, s.r.o.  
K Cementárně 1427/1a  
153 00 Praha 5

**Účel posudku:**

Ocenění je provedeno za účelem přípravy dražby  
předmětné nemovitosti.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. podle stavu ke dni 16.5.2013 posudek vypracoval:**

Ing. Miloslav Jeřábek  
Levohradecká 1045  
252 63 Roztoky

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Roztokách 27.5.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenění rozestavěného RD (dosud bez čp) na parcele St. 905 s příslušenstvím a pozemkem - parcelou St. 905, p.p.č. 183/32 a 183/12 v kat. území a obci Lány, okres Kladno - stanovení obvyklé ceny podle stavu nemovitosti k datu ocenění.

Dále ocenění p.p.č. 184/18 a 184/24 v kat. území a obci Lány, okres Kladno – stanovení obvyklé ceny.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Rozestavěný RD (dosud bez čp) na parcele St. 905 s příslušenstvím a pozemkem - parcelou St. 905, p.p.č. 183/32 a 183/12 , dále p.p.č. 184/18 a 184/24 v kat. území a obci Lány, okres Kladno

Adresa nemovitosti: Březová

270 61 Lány

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Lány

Katastrální území: Lány

Počet obyvatel: 1 979

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.10.2012 a 18.6.2013.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 813 pro katastrální území a obec Lány, okres Kladno ze dne 8.8.2012

- kopie katastrální mapy dotčeného území

- skutečnosti zjištěné při místním šetření

- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

- Stavební povolení ze dne 19.5.2008

- údaje o prodeji srovnatelných nemovitostí, získané z vlastní databáze, od spolupracujících odhadců a zalců, realitních kanceláří, působících v lokalitě, případně doplněné údaji z realitní inzerce (s případnou korekcí nadhodnocených cen)

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)

- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie oceňování nemovitostí CERM 2001

## **5. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění nemovitosti bylo provedeno v souladu s předanými podklady, uvedenými v oddíle „Podklady pro vypracování posudku“, informacemi sdělenými objednatelem, skutečnostmi zjištěnými znalcem a na základě výsledků místního šetření.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Jedná se o ocenění rozestavěného rodinného domu (dosud bez č.p.) s příslušenstvím a pozemkem, situovaného na malém pozemku v ulici Březová v katastrálním území a obci Lány, okres Kladno. Nemovitost se nahází v okrajové části obce.

Nemovitost, tvořená rodinným domem s jeho příslušenstvím, je přístupná po zpevněné komunikaci.

Napojení na inženýrské sítě : možnost napojení na všechny IS - vodovod, kanalizace, elektřina, plyn.

Jedná se o řadový rodinný dům, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. V domě bude po dokončení jeden byt velikosti 5+k.k. s příslušenstvím. Příslušenství hlavní stavby tvoří v době ocenění pouze přípojky IS.

Stavba ani její část není památkově chráněna.

Nemovitost se nenachází v žádném památkově chráněném území ani ochranném pásmu, které by mělo vliv na cenu nemovitosti.

Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena, která by měla vliv na ocenění nemovitosti.

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle příslušných ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění

## **Stanovení obvyklé ceny standardními oceňovacími metodami**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

### **A) Stanovení hodnoty nemovitosti metodou nákladovou (metoda věcné hodnoty)**

Stanovení hodnoty metodou nákladovou (metoda věcné hodnoty) - u hlavní stavby (RD) je provedeno dle cen URS, upravené na vybavenost rodinného domu - uvažována jednotková cena ve výši 4 800,- Kč/m<sup>3</sup> OP dokončeného RD. S ohledem na nedokončenou stavbu je zohledněn stupeň rozestavěnosti.

Cena příslušenství rodinného domu byla stanovena s ohledem na rozsah a stavebně-technický stav kvalifikovaným odhadem.

U ceny pozemků byla využita obvyklá cena stavebních a s nimi souvisejících pozemků, která je uvažována pro pozemek srovnatelné velikosti, polohy a kvality (připojení na IS, přístup, okolí..) k datu ocenění částku 1 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňovaný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V domě je jeden byt velikosti 5+k.k.s příslušenstvím. Oceňovaný dům je dle svého charakteru domem rodinným. Rozestavěnost RD je k datu místního šetření stanovena na 46%.

Je situován na rovinatém či jen velmi mírně svažitém pozemku. Je přístupný po zpevněné komunikaci.

Objekt je napojen na tyto inženýrské sítě : voda, kanalizace, elektřina, plynovod.

#### **Technický popis (na stav budoucí) :**

Oceňovaný rodinný dům je zděný, provedený běžným způsobem, se standardním vybavením. Základy jsou betonové, izolace vodorovná, zdivo cihelné bloky Porotherm, stropy nad 1.NP nespalné s rovným podhledem, nad podkrovím sádkartonové, střecha pultová a plochá, krytá povlakovou hydroizolací, vnitřní omítky standardní štukové, vnější omítky na kontaktním zateplení, dveře standardní do obložkových zárubní, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy obytných místností plovoucí lamino, podlahy ostatních místností keramická dlažba, topení ústřední s kotlem na plyn, elektroinstalace světelný a motorový rozvod, voda teplá a studená, zdroj TUV kotel topení, instalace standardní, vybavení koupelny vana, umyvadlo, závěsné WC, ostatní vybavení uvažováno standardní.

#### **Fyzické parametry RD :**

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha :   | 100,40 m <sup>2</sup> |
| Obestavěný prostor : | 646,00 m <sup>2</sup> |
| Užitná plocha RD :   | 136,60 m <sup>2</sup> |

Rozestavěnost : stupeň rozestavěnosti RD je s ohledem na zjištěný stav stanovena na 46%.

#### **Věcná hodnota RD :**

$$646\text{m}^3 * 4\,800,- \text{ Kč/m}^3 = 3\,100\,800,- \text{ Kč}$$

$$\text{Úprava na stupeň rozestavěnosti : } 3\,100\,800,- \text{ Kč} * 0,46 = 1\,426\,368,- \text{ Kč}$$

$$\text{Odhad nákladů na dokončení : } 3\,100\,800,- * 0,55 = 1\,710\,440,- \text{ Kč}$$

## **2. Příslušenství**

Pouze přípojky IS a pilíř na hranici pozemku - cena příslušenství RD je cena stanovena odborným odhadem - s ohledem na rozsah, charakter a stavebně-technický stav je věcná hodnota příslušenství stanovena na 30 000,- Kč.

## **3. Pozemek**

U ceny pozemků byla využita obvyklá cena stavebních a s nimi souvisejících pozemků, která je uvažována pro pozemek srovnatelné velikosti, polohy a kvality (připojení na IS, přístup, okolí..) k datu ocenění částkou 1 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

$$309 \text{ m}^2 * 1\,400,- \text{ Kč/m}^2 = 432\,600,- \text{ Kč}$$

**Věcná hodnota celkem :** 1 426 368,- + 30 000,- + 432 600,- = **1 888 968,- Kč**

**Pozemek** p.p.č. 184/18 a 184/24 v kat. území a obci Lány, okres Kladno.

p.č. 184/18 o výměře 28 m<sup>2</sup> jednotková cena 1 400,- Kč/m<sup>2</sup> - celkem 39 200,- Kč

p.č. 184/24 o výměře 56 m<sup>2</sup> jednotková cena 1 400,- Kč/m<sup>2</sup> - celkem 78 400,- Kč

## **B) Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Obecně se nepředpokládá, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, i když i z tohoto principu mohou být v konkrétních případech výjimky. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním realizovaných prodejů nemovitostí ve městě a předávaných poznatků mezi místními znalci a odhadci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Cena současná porovnávací vychází z ceny porovnávací budoucí, snížené o předpokládané náklady na dokončení ve vazbě na rozestavěnost stavby.

Nemovitost č. 1 :

Rodinný dům 5+k.k. s příslušenstvím a vestavěnou garáží Lány, okres Kladno, mírně svažité pozemek 278 m<sup>2</sup>, všechny IS včetně plynu, rodinný dům (téměř novostavba) o užitné ploše 153,70 m<sup>2</sup>, běžné příslušenství, výborný technický stav, nadstandardní vybavenost, okraj obce

Srovnání : pozemek srovnatelné velikosti, stejné zainvestovanosti, srovnatelně velký RD, v lepším technickém stavu a vyšším standardu vybavenosti, srovnatelná poloha

Obvyklá cena : 4 800 000,- Kč

Zdroj ceny : vlastní databáze

Jednotková cena na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy (po korekci ceny) : 31 229,- Kč/m<sup>2</sup>

Nemovitost č. 2 :

Rodinný dům 4+k.k. s příslušenstvím a vestavěnou garáží Lány, okres Kladno, mírně svažité pozemek 382 m<sup>2</sup>, všechny IS včetně plynu, rodinný dům (novostavba) o užitné ploše 188 m<sup>2</sup>, běžné příslušenství, výborný technický stav, nadstandardní vybavenost, okraj obce

Srovnání : pozemek srovnatelné velikosti, stejné zainvestovanosti, mírně větší RD, v lepším technickém stavu a vyšším standardu vybavenosti, srovnatelná poloha

Nabídková cena : 5 500 000,- Kč

Zdroj ceny : RK MaM reality hodliny, a.s. Praha

Názor odhadce na cenu: nadhodnocená, reálná do 4,6 mil. Kč

Jednotková cena na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy (po korekci ceny) : 24 469,- Kč/m<sup>2</sup>

Nemovitost č. 3:

Rodinný dům 4+k.k. s příslušenstvím a vestavěnou garáží Lány, okres Kladno, mírně svažité pozemek 267 m<sup>2</sup>, všechny IS včetně plynu, rodinný dům (novostavba) o užitné ploše 188 m<sup>2</sup>, běžné příslušenství, výborný technický stav, standardní vybavenost, okraj obce

Srovnání : pozemek srovnatelné velikosti, stejné zainvestovanosti, mírně větší RD, ve srovnatelném technickém stavu, srovnatelném standardu vybavenosti, srovnatelná poloha

Nabídková cena : 3 990 000,- Kč

Zdroj ceny : RK MaM reality hodliny, a.s. Praha  
Názor odhadce na cenu: dosažitelná  
Jednotková cena na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy : 21 223,- Kč/m<sup>2</sup>

**Porovnávací hodnota :**

Porovnáním oceňované nemovitosti s prodávanými rodinnými domy, po úpravě na odlišnosti, považuji za odpovídající hodnotu, stanovenou porovnávací metodou, oceňovaného rodinného domu pro započitatelnou užitnou plochu 136,60 m<sup>2</sup> v jednotkové ceně 25 000,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy, což představuje porovnávací hodnotu ve výši 3 415 000 ,- Kč (na stav budoucí). Po odpočtu předpokládaných nákladů na dokončení ve výši 1 674 432,- Kč činí porovnávací hodnota na současný stav **1 740 568,- Kč.**



## C) Stanovení hodnoty nemovitosti metodou výnosovou

S ohledem na okolnost, že srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě jsou předmětem pronájmu spíše výjimečně a navíc u tohoto typu nemovitostí (rodinné domy - nepodnikatelské nemovitosti bez uvažovaného výnosu) nepřináší výnosová metoda hodnoty odpovídající situaci na trhu, není výnosová metoda pro dané ocenění využita.

## Rekapitulace a závěr – zdůvodnění obvyklé ceny :

Při ocenění byly použity standardní oceňovací metody a zjištěny tyto hodnoty :

|  |                |
|--|----------------|
| Metoda nákladového ocenění (věcné hodnoty) | 1 888 960,- Kč |
| Metoda porovnávací :                       | 1 740 568,- Kč |

Na základě cen, zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši

**1 800 000,- Kč.**

**slovy : jedenmiliónosmsettisíckorunčeských**

Cílem předloženého ocenění bylo vypracovat odhad obvyklé ceny nemovitosti – rozestavěného rodinného domu (dosud bez čp) na parcele St. 905 s příslušenstvím a pozemkem - parcelou St. 905, p.p.č. 183/32 a 183/12 v kat. území a obci Lány, okres Kladno.

Jedná se o rozestavěný rodinný dům s jedním bytem. Dům je situovaný na mírně svažitém pozemku minimální velikosti, v zastavěném území v zástavbě novostaveb rodinných domů, v dobré poloze. Dobrá dostupnost občanské vybavenosti obce, dobré dopravní spojení. Nemovitost je přístupná po zpevněné komunikaci, napojená na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plynovod. Z pohledu zájemců o rezidenční bydlení se jedná o lokalitu, o kterou je zájem.

Silné stránky : výborná zainvestovanost, dobré dopravní spojení, pěkné okolí obce  
Slabé stránky : pozemek minimální velikosti s omezeným soukromím

Pro odhad obvyklé ceny byly použity standardní oceňovací metody - metoda nákladového ocenění (věcná) a metoda porovnávací.

Výsledky zjištěné jednotlivými metodami nejsou v daném případě příliš odlišné.

Nákladová metoda pracuje s poměrně přesnými hodnotami (rozměry, vybaveností...) oceňované nemovitosti, neumí však vždy vyjádřit atraktivitu nemovitosti i lokality z hlediska potenciálních kupujících.

Metoda porovnávací se zohledněním odlišností nemovitostí vyjadřuje obchodovatelnou hodnotu nesrovnatelněji lépe, pracuje však více s nepřesnými vstupními údaji a přiměřenou mírou odhadu. Prohlašuji, že jsem při tomto ocenění osobou nezávislou.

Dále ceny samostatně uvedených parcel :

p.č. 184/18 o výměře 28 m<sup>2</sup> - celkem 39 200,- Kč

**slovy : třicetdevěttisícdvěstěkorunčeských**

p.č. 184/24 o výměře 56 m<sup>2</sup> - celkem 78 400,- Kč

**slovy : sedmdesátosmtisícčtyřistakorunčeských**

V Roztokách, 27.5.2013

Ing. Miloslav Jeřábek  
Levohradecká 1045  
252 63 Roztoky



### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 12.6.1989 - jmenovací dekret č. 1137, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1386-26/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1386-26/13.

