

SPOLUPRÁCE
DOBŘE
ZNÁKA
SERVICES
APPRAISAL

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty nemovitého majetku

BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o.
Muchova 6
160 00 Praha 6
Tel.: +420 226 223 223
www.bdo.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

ZNALECKÝ POSUDEK ČÍSLO:	11-07-2018/106
DATUM OCENĚNÍ:	1. 6. 2018
LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:	18. 7. 2018
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	11. 7. 2018
ÚČEL:	Stanovení hodnoty nemovitého majetku
OBJEDNATEL:	AS ZIZLAVSKY v.o.s. Široká 5 Praha 1 110 00
ODPOVĚDNÍ ZPRACOVATELÉ:	Ing. Petr Turczer Ing. Michal Spousta, Ph.D. Bc. Radek Hlaváč
POČET VYHOTOVENÍ:	2 předaná + 1 uložené ve znaleckém ústavu

Posudek obsahuje 30 stran včetně úvodní strany a 16 stran příloh.

OBSAH:

1. ÚVOD	7
1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE	7
1.2 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	7
1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	8
1.4 METODY OCENĚNÍ	9
1.5 KATEGORIE HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	11
1.6 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	12
2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	14
2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	14
2.2 CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ	14
2.2.1 POLOHA NEMOVITOSTÍ	14
2.2.2 POPIS NEMOVITOSTÍ	15
2.3 VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	16
2.3.1 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	16
2.3.2 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTÍ	16
2.3.3 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE	17
2.4 RIZIKA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI	17
2.4.1 SMLUVNÍ RIZIKA	17
2.4.2 EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ	17
2.4.3 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	17
2.4.4 PŘÍRODNÍ RIZIKA	17
2.4.5 PŘÍSTUP K NEMOVITOSTEM	18

2.4.6	DEMOGRAFICKÁ ZÁTĚŽ	18
2.4.7	STAVBA SE ZHORŠENÝM TECHNICKÝM STAVEM	18
2.4.8	STAVBA KAPACITNĚ PŘEDIMENZOVANÁ	18
2.5	ANALÝZA TRHU V DANÉM SEGMENTU NEMOVITOSTÍ	18

3. STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ 20

3.1	VOLBA METODY OCENĚNÍ	20
3.2	STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVOU METODOU	20
3.2.1	STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY STAVEB	20
3.3	STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU	22
3.3.1	POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU	22
3.3.2	STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	22
3.4	ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	27
3.5	PODMÍNKY PLATNOSTI VÝSLEDKU OCENĚNÍ	28

4. ZÁVĚR 29

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA 30

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25. 6. 2018 - list vlastnictví číslo 3732, katastrální území 627968 Dobříš, obec 540111 Dobříš

Příloha č. 2 - Snímek katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí z webového portálu www.nahlizenidokn.cuzk.cz

Příloha č. 3 - Fotodokumentace předmětných nemovitostí

POUŽITÉ PODKLADY

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku bylo využito níže uvedených dokumentů:

- A. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 25. 6. 2018 - list vlastnictví číslo 3732, katastrální území 627968 Braník, obec 540111 Dobříš;
- B. Snímek katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí z webového portálu www.nahlizenidokn.cuzk.cz;
- C. Fotodokumentace předmětných nemovitostí;
- D. Částečná výkresová dokumentace poskytnutá
- E. Kolaudační rozhodnutí Sp. zn. MDOB/1322/2009/VYST ze dne 16.4.2009
- F. Vyjádření k umístění stavby - vrtané studny Sp. zn. MDOB4696/2006/VYST-Bro ze dne 6.9.2006
- G. Stavební povolení Sp. zn. MDOB/3703/2006/VYST-Koš ze dne 17.8.2006

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

1. ÚVOD

1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Není-li v textu uvedeno jinak, veškeré identifikační údaje o předmětu ocenění jsou platné k datu ocenění. Veškeré identifikační údaje o Objednateli a Znalci jsou platné k datu vydání znaleckého posudku.

Předmět ocenění:	Nemovitosti situované v Dobříši v katastrálním území Dobříš, blíže specifikované v kapitole 1.2. (dále také „Předmět ocenění“)
Objednatel znaleckého posudku:	AS ZIZLAVSKÝ v.o.s. Široká 5 Praha 1 110 00 (dále také „Objednatel“)
Vypracoval:	BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., společnost se sídlem Praha 6, Muchova 240/6, PSČ 160 00, IČ: 275 99 582, zapsaná na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika (dále také „Znalec“)
Účel znaleckého posudku:	Stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení

1.2 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku ve věci stanovení hodnoty nemovitého majetku, přičemž tímto se rozumí následující nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 3732 v katastrálním území 627968 Dobříš v obci 540111 Dobříš:

- i. pozemek p. č. st. 3700, výměra: 454 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek st. 3700“), součástí pozemku je stavba: Dobříš č. p. 1816, způsob využití: rodinný dům (dále také „RD Dobříš“);

- ii. pozemek p. č. 1307/119, výměra: 731 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 1307/119“);
- iii. pozemek p. č. 1307/120, výměra: 490 m², druh pozemku: trvalý travní porost (dále také „Pozemek 1307/120“).

(výše uvedené pozemky bez staveb dále také „Pozemky“)

(vše společně dále také „Nemovitosti“)

1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Použité podklady. Informace a podklady poskytnuté Objednatelům považujeme za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Objednatelů.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem zpracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na Předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Objednateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). Znalec dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy Objednatelům. V případě, že Objednatel nepředložil Znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá Znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě originální vyhotovení se předávají Objednateli a jedno vyhotovení Znalec ukládá do svého archivu.

1.4 METODY OCENĚNÍ

Hodnotu nemovitostí v úrovni tržních cen lze stanovit několika způsoby:

Porovnávací (komparační, srovnávací) **metoda** vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Toto porovnání může být provedeno dvěma způsoby. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standardní, takže indexy použité pro oceňovaný objekt jsou rovny jedné, příslušnými hodnotami indexů jsou upraveny pouze ceny srovnávacích nemovitostí a hodnota oceňované nemovitosti je následně vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž indexy jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitost oceňovaná, její cena je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitostí přepočtený příslušnými koeficienty.

Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Výnosová metoda předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) - zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí.

V případě proměnlivého čistého ročního výnosu z pronájmu nemovitostí je jejich výnosová hodnota dána následujícím matematickým vztahem:

$$H = \sum_{t=1}^Z \frac{\check{C}RV_t}{(1+i)^t}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV_t$ = je čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

i = kalkulovaná kapitalizační míra

Z = doba generování výnosů z nemovitostí

Za předpokladu, že čistý roční výnos z nemovitostí je konstantní, lze nahradit konečnou geometrickou řadu diskontovaných čistých ročních příjmů z nemovitostí s neznámým, resp. obtížně odhadnutelným počtem členů, řadou nekonečnou, která ji velmi dobře aproximuje. Rozdíl mezi součty obou geometrických řad (konečné a nekonečné) s rostoucím počtem členů = počtem let, konverguje poměrně rychle k nule. Vzhledem k tomu, že je ve výpočtu výnosové hodnoty kalkulováno s obnovovacími

investicemi ve formě odpisů, lze předpokládat neomezenou dobu životnosti nemovitosti, pokud její existence a výnosový potenciál není omezen jinými vnějšími faktory. V případě, že je čistý roční výnos z nemovitostí konstantní, lze tedy použít následující matematický vzorec:

$$H = \frac{\check{C}RV}{i}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV$ = čistý roční výnos z nemovitostí

i = kalkulovaná kapitalizační míra

Při použití dvoufázové metody (první fáze po dobu proměnlivého čistého výnosu, druhá fáze s konstantním čistým výnosem) je výsledná výnosová hodnota rovna:

$$H = \sum_{t=1}^T \check{C}RV_t \cdot (1+i)^{-t} + \frac{\check{C}RV_{T+1}}{i \cdot (1+i)^T}$$

kde H = výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}RV_t$ = čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

$\check{C}RV_{T+1}$ = čistý roční výnos z nemovitostí v roce $T+1$

i = kalkulovaná kapitalizační míra

T = délka trvání 1. fáze

Výše uvedené modelové vzorce týkající se výnosové hodnoty jsou relevantní za předpokladu konstantní kapitalizační míry v jednotlivých letech po dobu generování výnosů. V případě proměnlivé kapitalizační míry v jednotlivých letech je třeba uvedené vzorce upravit.

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o opotřebení stavby. Její použití je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné pronajmout a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není možné provést porovnání.

1.5 KATEGORIE HODNOTY PŘI OCENĚNÍ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

V rámci ocenění Předmětu ocenění se s ohledem na naši úlohu ztotožňujeme s definicí hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným (koupěčtivým) kupujícím a dobrovolným (prodejčtivým) prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

- Odhadnutá částka - nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu. Odhadnutá částka není předem určená nebo skutečná prodejní cena. V rámci odhadu není posuzováno zvýšení nebo snížení ceny způsobené zvláštními faktory nebo okolnostmi.
- Směna - hodnota majetku je odhadnutá částka, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění
- Datum ocenění - vyjadřuje časové omezení platnosti odhadu hodnoty.
- Dobrovolný kupující - nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.
- Dobrovolný prodávající - neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.
- Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery - subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty.
- Náležitý marketing - majetek by měl být uveden na trh nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu. Délka prezentování by měla být dostatečná, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období prezentování předchází datu ocenění.
- Informované a rozumné jednání - kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana pro svou pozici ve svém zájmu jedná o nejlepší možnou cenu. Není nezbytně nerozumné, když prodávající (resp. kupující) prodá (resp. koupí) majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena.
- Bez nátlaku - každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž do uskutečnění transakce není žádná ze stran nucena jakýmkoliv způsobem.

1.6 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM

Znalec při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupoval dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění, zejména dle předpisů dále uvedených v tomto posudku.

NÁLEZ

2. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

2.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 1. 6. 2018 na adrese Loukotova 1816, Dobříš, a to za účasti zástupce Znalce a zástupce Objednatele znaleckého posudku. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaných Nemovitostí a zjištěn jejich skutečný stav k datu ocenění.

2.2 CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

2.2.1 POLOHA NEMOVITOSTÍ

Předmětné nemovitosti se nacházejí v Dobříši.

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci Dobříše.



Zdroj: www.mapy.cz

Počet obyvatel města Dobříše je k datu ocenění 8 995.

Oceňované Nemovitosti se nacházejí v rezidenční lokalitě nacházející se severně od rybníku Papež, okolní zástavbu tvoří především samostatné rodinné domy. Průběh terénu v daném místě je svažité s výhledem na rybník Papež a centrum Dobříše. Centrum města je vzdáleno přibližně 1 km jižním směrem. Jedná se o lokalitu rozprostírající se na okraji města Dobříše, s dobrou dostupností centra a dálnice D4.

Dopravní dostupnost místa, v níž jsou Nemovitosti situovány, je na velmi dobré úrovni. Nemovitosti jsou dostupné pomocí osobní automobilové dopravy z ulice Loukotova. Ve vzdálenosti cca 700 m od Nemovitostí se nachází autobusová s pravidelnými spoji Příbram - Praha. Vlakové nádraží je vzdáleno cca 20 minut chůze. Parkování osobních automobilů v dané lokalitě je možné, a to převážně v místech uličních stání nebo přímo na pozemku.

Ve městě Dobříš je rozšířená občanská vybavenost.

2.2.2 POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu zkolaudovaného v roce 2009 stojící na Pozemku st. 3700 s přílehlými pozemky (Pozemek 1307/119 a Pozemek 1307/120). Jedná se o stavbu samostatného rodinného domu se zahradou umístěného ve svažitém terénu s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím. Do podzemního podlaží je díky umístění objektu ve svahu s jižním sklonem možný přístup z úrovně terénu. Hlavní vstup do objektu je možný z úrovně terénu do 1. NP. Komunikací mezi podlažními zajišťují v interiéru železobetonová monolitická schodiště, v exteriéru je schodiště ocelové.

Z konstrukčního hlediska se jedná o zděný jednopodlažní objekt s částečným podsklepením. Střecha objektu je sedlová tvořená dřevěným sbíjeným krovem a střešní krytinou z keramických tašek. Klempířské prvky jsou měděné. Objekt rodinného domu je založen na betonových pasech, spodní stavba je provedena ze železobetonu. Stropní konstrukce jsou z železobetonových prefabrikátů Spiroll. Okenní otvory jsou osazeny plastovými okny s tepelně izolačním dvojsklem a plastovými francouzskými okny. Okenní otvory jsou také opatřeny exteriérovými elektricky ovládanými roletami. Vstupní dveře do objektu jsou plastové, částečně prosklené s dvěma bočními světlíky. Dveřní otvory v interiéru jsou osazeny dřevěnými dveřmi (plné, částečně prosklené) do obložkových zárubní. Přístup do garáže je z exteriéru možný pomocí třech sekčních lamelových vrat a plastových dveří. Povrchy podlah jsou převážně z keramické dlažby, v ložnicích v 1.NP a v pracovně je položena tzv. plovoucí podlaha. Povrchy vnitřních stěn jsou tvořeny dvouvrstvou štukovou omítkou, tenkovrstvou omítkou, kamennými obklady a v místnostech sociálního zázemí (koupelny, WC, prádelna) jsou dále provedené keramické obklady. Povrch vnějších stěn je opatřen kontaktním zateplovacím systémem s tenkovrstvou probarvovanou omítkou a kamennými obklady. V místnosti wellness je umístěna sauna a whirlpool. Na rozhraní jídelny a obývacího pokoje je vestavěné akvárium.

Objekt rodinného domu lze dispozičně rozdělit dle podlaží a dále na východní a západní část. Ve východní části 1.NP jsou situovány 3 ložnice, 2 koupelny, 3 šatny, v západní části 1.NP se nachází obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, spíž, prádelna a garáž. Součástí 1.NP je také terasa, která je umístěna na jižní straně budovy, přístup na ní je možný z kuchyně a z ložnice nebo po ocelovém schodišti z úrovně terénu. Do 1.PP jsou situovány prostory pro hosty (ložnice s koupelnou), vinný sklípek, wellness, pracovna (přístup možný pouze po schodišti z kuchyně), letní kuchyně, skladové prostory a kotlina.

Na jižní straně Pozemků se nachází bazén se zastřešením a zatravněná plocha s okrasnými rostlinami. Na severní straně Pozemků je okrasné jezírko a skleník. Nemovitostí jsou kompletně oploceny, v uliční části je plot tvořený betonovými tvarovkami v kombinaci s kovovými segmenty, zbylé strany Pozemků jsou oploceny plným plotem z betonových tvarovek. Vstup na Pozemky je v severní části zajištěn dvěma vraty a vstupní brankou, v jižní části pozemků je také branka.

Objekt je připojen na veškeré v místě dostupné inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plynovod), dále je součástí Nemovitostí vrtaná studna. Vytápění domu je zajištěno pomocí kombinace tepelného čerpadla a podlahového vytápění. Objekt může být také vytápěn pomocí dvou krbů s akumulací vložkou.

Vybavení a provedení lze hodnotit jako nadstandardní, jeho součástí je EZS, kamerový systém, centrální vysavač, audio systém a trezor. Příslušenství Nemovitostí tvoří sauna, whirlpool a bazén. Celkový technický stav je vzhledem ke starší stavbě a prováděné údržbě výborný.

Znalci byla poskytnuta informace o měření výskytu radonu. Dle znalci dostupných informací byla provedena izolace proti radonu dle projektové dokumentace, proto výskyt radonu není uvažován.

Užitná plocha objektu je 527,14 m².

2.3 VĚCNÁ PRÁVA A POZNÁMKY EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

2.3.1 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

Bez zápisu (blíže viz příložený výpis z katastru nemovitostí).

2.3.2 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí váznou na Pozemku 1307/119 omezení vlastnického práva a to ve formě věcného břemene užívání za účelem zřízení a provozování distribuční soustavy (blíže viz příložený výpis z katastru nemovitostí). Věcná břemena uvedená v části C dle odborného úsudku nikterak neovlivňují využitelnost Nemovitostí a z tohoto důvodu s nimi nebude v rámci předkládaného znaleckého posudku dále uvažováno.

Dále dle výpisu z katastru nemovitostí váznou na Nemovitostech omezení vlastnického práva ve formě zástavních práv smluvních a s nimi související zákaz zcizení nebo zatížení, zástavní právo zákonné, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého (blíže viz příložený výpis z katastru nemovitostí). Znalec má za to, že tato váznoucí omezení vlastnických práv k Nemovitostem mají vliv na jejich likviditu při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezuje volnému nakládání s Nemovitostmi. Ačkoliv je úkolem Znalce odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o objektivní hodnotu Nemovitostí. Dle názoru Znalce totiž všezahrnující objektivní hodnota neexistuje, jelikož není vlastností Nemovitostí. Proto v tomto znaleckém posudku je nucen Znalec přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok znaleckého odhadu tím, že při případném (uvažovaném) **zobchodování** Nemovitostí

k datu ocenění dojde k vypořádání výše uvedených omezení váznoucích k datu ocenění na Nemovitostech.

2.3.3 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNE ÚDAJE

V katastru nemovitostí jsou vedeny poznámky o zahájení exekucí a snimi spojené exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, dále byl podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva (blíže viz příložený výpis z katastru nemovitostí). V rámci tohoto znaleckého posudku nebudou poznámky o zahájení exekucí, exekuční příkazy a návrh na zřízení zástavního práva exekutorského brány v úvahu.

2.4 RIZIKA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI

V kapitolách níže jsou vyhodnocena vybraná rizika mající případnou spojitost s předmětnými Nemovitostmi, resp. mající případný vliv na výsledek předkládaného ocenění.

2.4.1 SMLUVNÍ RIZIKA

Dle znalci dostupných informací a informací získaných během místního šetření nevázne na objektu žádná nájemní nebo pachtovní smlouva.

2.4.2 EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ

Okolí oceňovaných Nemovitostí je tvořeno zástavbou rodinných domů. Zástupce Znalce neshledal při provedeném místním šetření žádné zřetelné známky ekologické zátěže, taktéž ze strany Objednatele nebyly Znalci předloženy žádné podklady vypovídající o případné ekologické zátěži v místě oceňovaných Nemovitostí. Znalec pro účely vypracování předkládaného znaleckého posudku tedy výskyt ekologické zátěže nepředpokládá.

2.4.3 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Sousedící objekty přiléhající k Nemovitostem nezatěžují životní prostředí v okolí Nemovitostí. Jedná se o rezidenční lokalitu. Pozitivně lze hodnotit množství zeleně nacházející se jižně od Nemovitostí, pozitivní přínos pro životní prostředí má také rybník Papež, který je vzdálen 100m od Nemovitostí. Vzhledem k uvedenému jsou předmětné Nemovitosti pro účely vypracování předkládaného znaleckého posudku hodnoceny bez zátěže způsobené případným zhoršeným životním prostředím.

2.4.4 PŘÍRODNÍ RIZIKA

Dle veřejně dostupných informací z povodňových map se Nemovitosti nacházejí mimo záplavové území místních vodotečí (nedalekého Trnavského potoku a rybníku Papež).

2.4.5 PŘÍSTUP K NEMOVITOSTEM

Nemovitosti jsou dostupné z veřejné zpevněné komunikace (pozemek s parcelním číslem 1307/67 s druhem trvalý travní porost) ve vlastnictví města Dobříš. Účel užití tohoto pozemku je v rozporu se stavem zaneseným v katastru nemovitost. Povrch vozovky je tvořen zámkovou dlažbou.

2.4.6 DEMOGRAFICKÁ ZÁTĚŽ

Znalec neměl při zpracování předkládaného znaleckého posudku žádné informace o demografické zátěži zájmové lokality. Je tedy předpokladem Znalce, že se daná zátěž v místě Nemovitostí nevyskytuje.

2.4.7 STAVBA SE ZHORŠENÝM TECHNICKÝM STAVEM

Jedná se o objekt zkolaudovaný v roce 2009. Objekt je řádně užíván a udržován. Vzhledem k výše uvedenému a k poznatkům získaným během místního šetření je celkový technický stav objektu výborný. Tímto Znalec konstatuje, že v případě rodinného domu se nejedná o stavbu se zhoršeným technickým stavem.

2.4.8 STAVBA KAPACITNĚ PŘEDIMENZOVANÁ

Dle projektové dokumentace získané od odboru výstavby a životního prostředí a dle informací získaných během místního šetření Znalec neshledal tento objekt jako kapacitně předimenzovaný.

2.5 ANALÝZA TRHU V DANÉM SEGMENTU NEMOVITOSTÍ

Nemovitosti jsou v současném stavu využívány pro bydlení. V dané lokalitě stoupá poptávka po bytových prostorech v rodinných domech a poptávka zároveň převyšuje nabídku. Determinujícím faktorem tohoto jevu je malá vzdálenost hlavního města a jeho dobrá dopravní dostupnost.

Z důvodu lokalizace Nemovitostí lze do budoucna předpokládat mírně rostoucí poptávku po rodinných domech. Náklady na pořízení vlastního bydlení v Praze stoupají neúměrně k růstu platů, proto lze očekávat migraci části jejich obyvatel do Středočeského kraje.

Negativem v daném segmentu je zpříšňování pravidel pro udělování hypoték a stoupající úrokové sazby. Tento faktor může výhledově způsobit úbytek poptávky.

Celkově lze vývoj trhu v daném segmentu hodnotit mírně pozitivně, a to především kvůli dostupnosti hlavního města.

POSUDEK

3. STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

3.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.2) je úkolem znaleckého posudku stanovení hodnoty Předmětu ocenění, tj. stanovení hodnoty Nemovitostí. Hodnotu Nemovitostí lze stanovit několika způsoby, blíže viz kapitola 1.4 tohoto znaleckého posudku.

Nejběžněji používanou metodou ve znalecké praxi je porovnávací metoda stanovení hodnoty. Vzhledem k tomu, že je na místním realitním trhu k dispozici dostatečné množství podkladových údajů pro aplikaci porovnávací metody - informace o prodejkách a cenách obdobných nemovitostí, byla jako vhodná metoda zvolena právě metoda porovnávací. Tato metoda je standardním způsobem určení hodnoty nemovitostí. Hodnota je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných nemovitostí v daném čase a místě, očištěným o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Porovnávací nemovitosti mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi.

Hodnotu lze také stanovit nákladovým způsobem v úrovni časové ceny. Jedná se o stanovení hodnoty na základě pořizovacích nákladů snížených o uvažované opotřebení. Jedná se o standardní metodu při oceňování nemovitostí zohledňující jejich věcnou hodnotu. Tato metoda bude použita jako podpůrná.

3.2 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVOU METODOU

Pro stanovení hodnoty Nemovitostí Dobříš bude jako podpůrná zvolena metoda nákladová. Nákladová hodnota Nemovitostí bude stanovena v úrovni časové ceny. Podkladem pro stanovení hodnoty nákladovým způsobem budou technickohospodářské ukazatele pro rok 2018 a obestavěný prostor spočítaný z projektové dokumentace poskytnuté Znalci odborem výstavby a životního města Dobříš.

3.2.1 STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY STAVEB

Časová a reprodukční cena bude stanovena na základě technickohospodářských ukazatelů vztažených k datu ocenění. Opotřebení bude stanoveno odborným odhadem. Velikost obestavěného prostoru byla stanovena na základě Znalci dostupné projektové dokumentace.

Tabulka 3-1 Stanovení reprodukční a časové ceny RD Dobříš

Obestavěný prostor [m ²]	2 748,14
Celkový technický stav	výborný
Typ stavby - zařazení objektu dle JKSO	803.6 Domky rodinné jednobytové
Konstrukčně materiálová charakteristika - zařazení dle JKSO	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle THU [Kč/m ²]	5 595,00
Koeficient vybavení objektu	0,90
Reprodukční cena objektu bez DPH [Kč]	13 838 259,00
Opotřebení (odborným odhadem znalce)	10 %
Opotřebení [Kč]	-1 383 825,90
Časová cena objektu bez DPH [Kč]	12 454 433,00
Časová cena objektu vč. DPH [Kč]	15 069 863,93

Zdroj: podklady předané Objednatelem, vlastní výpočet

3.2.1.1 Stanovení hodnoty venkovních úprav

Hodnota venkovních úprav bude stanovena v úrovni 5% z časové ceny hlavní budovy.

Tabulka 3-2 Stanovení hodnoty venkovních úprav

Časová cena RD Dobříš vč. DPH [Kč]	15 069 863,93
Venkovní úpravy	5%
Časová hodnota venkovních úprav vč. DPH [Kč]	753 493,20

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.1.2 Stanovení hodnoty Pozemků

Znalec provedl analýzu cen obdobného/stejného charakteru stavebních pozemků v Dobříši. Dle analýzy je jednotková cena takovýchto pozemků se zohledněním zastavěnosti v úrovni 2 030 Kč/m².

Tabulka 3-3 Stanovení hodnoty Pozemků

Jednotková cena [Kč/m ²]	2 030,00
Výměra [m ²]	1 675,00
Hodnota Pozemků [Kč]	3 400 250,00

Zdroj: vlastní výpočet

3.2.1.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí nákladovou metodou

Tabulka 3-4 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí nákladovou metodou

Objekt	Hodnota [Kč]
RD Dobříš	15 069 863,93
Venkovní úpravy	753 493,20
Pozemky	3 400 250,00
Celkem	19 223 607,13
Celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč)	19 224 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota Nemovitosti stanovená nákladovou metodou činí k datu ocenění

(matematicky zaokrouhlená na tisíce Kč):

19 224 000,00 Kč.

3.3 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Pro stanovení hodnoty Nemovitostí bude užitá indexová porovnávací metoda - metoda standardní jednotkové tržní ceny. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství srovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitosti oceňované a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

3.3.1 POSTUP STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací metoda je transparentní metodou určení ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užitá tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti (JTC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

3.3.2 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

3.3.2.1 Definice standardní nemovitosti

Za standardní nemovitost je považován rodinný dům v Dobříši v ulici Loukotova a v obdobných lokalitách, ve velmi dobrém technickém stavu, kompletně připojený na inženýrské sítě, standardně vybavený a provedený, o velikosti objektu od 301 do 500 m², o celkové velikosti nezastavěných pozemků od 601 do 1 000 m², se standardním příslušenstvím, s možností garážového parkování. Další vlivy nejsou u standardní nemovitosti uvažovány.

Jednotkovou tržní cenou se rozumí cena za 1 m² užité plochy.

3.3.2.2 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací nemovitosti byly částečně převzaty z databáze Znalce vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabízené a ke dni vypracování znaleckého posudku neprodané nemovitosti).

Uvedený postup je ve znalecké praxi zcela standardní, a to vzhledem k tomu, že údaje o skutečných realizovaných cenách (prodeje či pronájmy) nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami,

spekulativními prodeji atd. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, z toho důvodu je v rámci procesu ocenění užito koeficientu redukce na pramen ceny - viz Tabulka 3-5. Užití tohoto koeficientu je v souladu s postupy uvedenými v odborné literatuře. Rozmezí hodnoty tohoto koeficientu v podmínkách České republiky bylo předmětem řady odborných studií.

Obecně lze konstatovat, že čím je nemovitost (resp. uvažovaná nemovitostní transakce) obvyklejší, tím je rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou (tržní) cenou menší a koeficient redukce na pramen ceny se tak blíží jedné. U prodaných nemovitostí se známou skutečnou cenou je koeficient roven 1,00.

Pro účely tohoto znaleckého posudku, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitostí, byl Znalcem stanoven koeficient redukce ceny na pramen ceny na úroveň 0,90.

3.3.2.3 Parametry srovnávacích nemovitostí

Znalec se při výběru srovnávacích nemovitostí soustředil zejména na lokalitu a využitelnost nemovitostí. Vzhledem k faktu, že přímo v Dobříši se nenachází dostatečné množství porovnatelných nemovitostí, byly tyto vzaty i z přilehlých lokalit. Vliv tohoto faktu a dalších případných odlišností srovnávacích nemovitostí od nemovitosti standardní jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody.

Informace o všech srovnávacích nemovitostech v databázi jsou vztaženy k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 srovnávacích nemovitostí, u nichž jsou známy potřebné parametry a prodejní (popř. nabídkové) ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, technický stav, inženýrské sítě, provedení a vybavení, velikost užitné plochy, velikost nezastavěných pozemků, možnost parkování, příslušenství a další vlivy jinde nezahrnuté.

Tabulka 3-5 Data báze srovnávacích nemovitostí

1	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Technický stav	Inženýrské síťe	Velikost užitné plochy [m²]	Velikost nezastavěných pozemků [m²]	Vybavení a provedení	Možnost parkování	Příslušenství	Další vlivy
1	6 799 000,00	0,90	6 119 100,00	170,00	Dobříš, okr. Příbram	velmi dobrý	kompletní	151 - 300	1 001 - 1 500	standardní	venkovní parkovací plocha	pergola, bazének	bez vlivu
2	7 995 000,00	0,90	7 195 500,00	179,00	Nová Ves pod Pleší, okr. Příbram	velmi dobrý	kompletní bez plynu	151 - 300	601 - 1 000	nadstandardní	garáž	bazén, tepelné čerpadlo	bez vlivu
3	11 490 000,00	0,90	10 341 000,00	259,00	Klíneč, okr. Praha - západ	velmi dobrý	kompletní - plyn v zásobníku	151 - 300	601 - 1 000	nadstandardní	garáž	bazén, sauna	bez vlivu
4	12 900 000,00	0,90	11 610 000,00	256,69	Řitka, okr. Praha - Západ	velmi dobrý	kompletní	151 - 300	1 001 - 1 500	standardní	garáž	sauna	zahradní domek
5	11 000 000,00	0,90	9 900 000,00	293,00	Korkyně - Křížov, okr. Příbram	velmi dobrý	místní zdroj vody, septik, elektrika	151 - 300	> 3 500	standardní	garáž	tepelné čerpadlo, zavlažovací systém	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Poznámka: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užít z důvodu předpokladu, že skutečná tržní cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

3.3.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_s

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_9$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byly poté vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_s.

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient technického stavu
k_3	...	koeficient inženýrských sítí
k_4	...	koeficient velikosti objektu
k_5	...	koeficient velikosti nezastavěných pozemků
k_6	...	koeficient vybavení a provedení
k_7	...	koeficient možnosti parkování
k_8	...	koeficient příslušenství
k_9	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka 3-6 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTC_s

	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	k_9	I_s	JTC _s [Kč/m ²]
1	6 119 100,00	170,00	35 994,71	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	0,95	1,02	1,00	1,12	32 138,13
2	7 195 500,00	179,00	40 198,32	0,90	1,00	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,04	38 652,23
3	10 341 000,00	259,00	39 926,64	1,05	1,00	0,98	1,10	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,25	31 941,31
4	11 610 000,00	256,69	45 229,65	1,05	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,02	1,05	1,30	34 792,04
5	9 900 000,00	293,00	33 788,40	0,85	1,00	0,85	1,10	1,20	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	33 788,40

Zdroj: vlastní výpočet

3.3.2.5 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny (JTC_s) - viz Tabulka 3-6. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena. Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito všech 5 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 3-7).

Tabulka 3-7 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny - SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m²]	31 941,31
Maximum použitých hodnot [Kč/m²]	38 652,23
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	2 723,77
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m²]	31 538,65
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m²]	36 986,19
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	34 262,42

Zdroj: vlastní výpočet

3.3.2.6 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_9$ oceňovaných nemovitostí byl určen jejich index odlišnosti I_0 a jednotková tržní cena oceňovaných nemovitostí JTC_0 .

Tabulka 3-8 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí

Lokalita	Dobříš, okres Příbram
Technický stav	výborný
Inženýrské sítě	kompletní
Velikost užitné plochy [m²]	501 - 700
Velikost nezastavěných pozemků [m²]	601 - 1 000 *)
Vybavení a provedení	nadstandardní
Možnost parkování	garáž
Příslušenství	bazén, sauna, whirlpool, tepelné čerpadlo a terasa
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,05
k_3	1,00
k_4	0,90
k_5	1,00
k_6	1,05
k_7	1,00
k_8	1,10
k_9	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_0	1,09
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]	37 346,04

Zdroj: vlastní výpočet

*) Jako nezastavěné pozemky jsou uvažovány také zpevněné plochy a plochy, na nichž jsou umístěny venkovní úpravy.

3.3.2.7 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou

Tabulka 3-9 Rekapitulace stanovení hodnoty Nemovitostí porovnávací metodou

Nemovitost	Užitná plocha [m ²]	JTC ₀ [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
Nemovitosti	527,14	37 346,04	19 686 592,00
celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč)			19 687 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota Nemovitostí stanovená pomocí porovnávací metody činí k datu ocenění

(po zaokrouhlení na tisíce Kč):

19 687 000,00.

3.4 ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Znalec posoudil hodnotu Předmětu ocenění dvěma metodami (způsoby).

Jako první způsob byla použita nákladová metoda ocenění, která vychází z hodnoty nákladů souvisejících s postavením stejné nemovitosti snížené o opotřebení. Hodnota Předmětu ocenění stanovená nákladovým způsobem činí 19 224 000,00 Kč.

Jako druhý způsob Znalec zvolil porovnávací metodu ocenění, jelikož na místním realitním trhu byl indikován Znalcem dostatečný počet srovnatelných nemovitostí pro potřeby stanovení hodnoty porovnávací metodou. Hodnota Předmětu ocenění stanovená pomocí porovnávacího způsobu činí 19 687 000,00 Kč.

Výsledné hodnotě dle názoru Znalce odpovídá hodnota stanovená způsobem spočívajícím v ocenění Předmětu ocenění porovnávací metodou. Porovnávací způsob nejlépe reflektuje střet nabídky s poptávkou bez zakomponování dalších veličin. Jedná se o způsob založený čistě na tržních podmínkách vyskytujících se v místě oceňovaných Nemovitostí, který lépe vyjadřuje současnou situaci na místním trhu s nemovitostmi (v příslušném segmentu nemovitostí). Na nákladový způsob ocenění lze dle názoru Znalce v tomto případě nahlížet jako na metodu podpůrnou ověřující správnost výsledků provedeného porovnání.

Vzhledem k výše uvedenému bude hodnota Předmětu ocenění stanovena na základě porovnávacího způsobu.

Hodnota Předmětu ocenění činí k datu ocenění

19 687 000,00 Kč.

3.5 PODMÍNKY PLATNOSTI VÝSLEDKU OCENĚNÍ

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy žádnými negativními vlastnostmi vyžadujícími podmínění závěrečného výroku Znalce o hodnotě Nemovitostí. Výše stanovená hodnota Nemovitostí je platná bez zvláštních dodatečných podmínek.

4. ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo vypracování znaleckého posudku ve věci stanovení hodnoty nemovitého majetku, přičemž tímto se rozumí následující nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 3732 v katastrálním území 627968 Dobříš v obci 540111 Dobříš:

- i. pozemek p. č. st. 3700, výměra: 454 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Dobříš č. p. 1816, způsob využití: rodinný dům;
- ii. pozemek p. č. 1307/119, výměra: 731 m², druh pozemku: trvalý travní porost;
- iii. pozemek p. č. 1307/120, výměra: 490 m², druh pozemku: trvalý travní porost.

**Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použitých metod ocenění hodnotu
Předmětu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč) ve výši**

19 687 000,00 Kč

(Slovy: devatenáct milionů šest set osmdesát sedm tisíce korun českých).

Znalečné a náhrada nákladů budou likvidovány na základě Znalcem zpracovaného účetního dokladu.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE - Excel 2010.

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o., se sídlem Praha 6, Muchova 240/6, PSČ 160 00, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí Ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika a rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomika

pro účetní evidenci:

české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)

pro daňovou a celní problematiku:

daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely

pro mzdy:

ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

pro oblast veřejné podpory:

veřejná podpora

pro ceny a odhady:

oceňování věcí movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

Obor Ekologie

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží

Obor Právní vztahy k cizině

mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

Obor Elektrotechnika

automatizace

Obor Kybernetika

výpočetní technika - Informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem 11-07-2018/106.

Znalecký posudek připravovali
a případná vysvětlení podají:

Otisk kulaté pečeti:



Ing. Petr Turczer

Bc. Radek Hlaváč

Ing. Michal Spousta, Ph.D.

V Praze dne 11. 7. 2018





