

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

1158-183/2021

Znalec:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace:

pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem
znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel:

CLEAR BALANCE SE
Podlipného 942/11
180 00 Praha 8

Číslo jednací:

Předmět:



pozemek st.parc.č. 224 o výměře 358m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: **Slabce čp. 130**, způsob využití adminis., st.parc.č. 225 o výměře 273m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití jiná st., parc.č. 1/1 o výměře 3182m², ostatní plocha, manipulační plocha a parc.č. 1/2 o výměře 2205m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 471 pro k.ú. Slabce, obec Slabce u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

07.12.2021

Počet stran:

14 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele**
- 1.2. Účel znaleckého posudku**
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat**

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat**
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat**
- 4.2. Výsledky analýzy**

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy**
- 5.2. Kontrola postupu**

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky**
- 6.2. Odpověď**
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh**
- 7.2. Přílohy**

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti**
- 8.2. Datum a podpis**

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 224 o výměře 358m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Slabce čp. 130, způsob využití adminis., st.parc.č. 225 o výměře 273m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití jiná st., parc.č. 1/1 o výměře 3182m², ostatní plocha, manipulační plocha a parc.č. 1/2 o výměře 2205m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 471 pro k.ú. Slabce, obec Slabce u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pro potřeby zadavatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 471 pro k.ú. Slabce ze dne 12.11.2019
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 471 pro k.ú. Slabce ze dne 07.12.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, znalcem byla provedena prohlídka zvenku dne 25.11.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky vnější, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 471 pro k.ú. Slabce ze dne 07.12.2021
Rieger Jan, Vrbová 386, 25163 Strančice

Adresa:	Slabce čp. 130
Název katastrálního území:	Slabce
Název obce:	Slabce
Název okresu:	Rakovník
List vlastnictví:	LV č. 471

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 471 pro k.ú. Slabce ze dne 07.12.2021

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

rozsáhlé chráněné území

- bez vlivu na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Jedná se o administrativní budovu v zastavěné, okrajové, západní části městyse Slabce, při zpevněné silnici (parc.č. 916 ve vlastnictví Středočeský kraj), s vjezdem na pozemek ze severní strany ze silnice a s hlavním vstupem do budovy z jižní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné s převažující zástavbou budov bývalého JZD. Administrativní budova je samostatně stojící, podélnou osou rovnoběžně se silnicí, východně od administrativní budovy pak stojí sklad. Přípojky inženýrských sítí nebyly na místě zjištěny, naposledy pravděpodobně voda ze studny a odkanalizování do jímky, nyní zřejmě nefunkční.

Městys Slabce se nachází v okrese Rakovník a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností je město Rakovník (v dojezdové vzdálenosti cca 15km). Ve Slabci má trvalý pobyt hlášeno přibližně 730 obyvatel, městys s částečnou občanskou a technickou vybaveností (pošta, veřejný vodovod, mateřská a základní škola, restaurace, prodejna potravin, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení, doprava autobusová).

Popis a stav

Administrativní budova je podsklepená, má tři nadzemní podlaží a využitě podkroví s vikýřem.

Dispozičně:

Vzhledem k tomu, že vnitřní prohlídka budovy nebyla umožněna, nelze dispozici přesně určit. Předpokládá se, že v budově jsou prostory bývalé kuchyně, jídelna, administrativní prostory případně prostory pro ubytování. Zastavěná plocha budovy odhadem 358m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	betonové
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	pravděpodobně železobetonové případně keramické
Střecha	krov dřevěný
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	plechové
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	břízolitové omítky
Vnější obklady	sokl
Vnitřní obklady	běžné keramické, pravděpodobně částečně chybí
Schody	pravděpodobně železobetonové teraco
Dveře	pravděpodobně náplňové, částečně chybí
Okna	dřevěná dožilá
Podlahy	pravděpodobně keramická dlažba, PVC nebo chybí

Vytápění	původně ústřední teplovodní, nyní pravděpodobně chybí
Elektroinstalace	světelná, třífázová, pravděpodobně nefunkční
Rozvod vody	Pravděpodobně teplá a studná, již nefunkční
Zdroj teplé vody	pravděpodobně chybí
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	pravděpodobně nefunkční
Vybavení kuchyně	pravděpodobně nefunkční
Vnitřní vybavení	naposledy umyvadla, sprchy, pisoáry, pravděpodobně nefunkční
Záchod	pravděpodobně nefunkční
Ostatní	nezjištěno

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o administrativní budovu bývalého JZD, stáří odhadem 35 let. Budova je již delší dobu bez využití, bez oprav a bez údržby, v nefunkčním stavu s dožilými nebo chybějícími konstrukcemi a vybavením.

Ostatní stavby:

Východně od administrativní budovy stojí sklad, který pravděpodobně nepodsklepený, je přízemní, bez využitého podkroví, je konstrukce částečně montované na bázi dřevní hmoty, částečně zděný. Sklad je přibližně z poloviny zcela rozbořený, jsou zde zbytky obvodových konstrukcí a suť, z druhé poloviny je dlouhodobě nevyužívaný, bez oprav a bez údržby, ve velmi špatném stavebně technickém stavu. Zastavěná plocha odhadem 273m².

Venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - dožilé oplocení, dožilé zpevněné plochy

Pozemky

st.parc.č. 224 o výměře 358m², zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn administrativní budovou, jenž je jeho součástí.

st.parc.č. 225 o výměře 273m², zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn částečně rozbořenou budovou skladu, jenž je jeho součástí

parc.č. 1/1 o výměře 3182m², ostatní plocha, manipulační plocha je pozemek okolo administrativní budovy, pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý

parc.č. 1/2 o výměře 2205m², ostatní plocha, manipulační plocha je nepravidelný pozemek částečně jižně od administrativní budovy, částečně okolo rozbořeného skladu a částečně pruh severozápadně od rozbořeného skladu. Pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Analýza dat bude provedena 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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých

korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za plochu pozemku. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c **zjištěná cena**

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka budovy a skladu, nebyly sděleny žádné informace k nemovitým věcem, nebylo možné zaměřit jejich rozměry a zjistit dílčí parametry potřebné pro určení zjištěné ceny, nelze zjištěnou cenu určit.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb., §1a), §1b) **obvyklá cena, tržní hodnota**

Analýza trhu

V daném případě ocenění nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V městys Slabce je ke dni ocenění na realitním trhu nabízena jedna komerční nemovitá věc, budova bývalého mlýna s pozemkem 1400m² za 4.700.000,- Kč, v okolí přibližně deseti km pak není na realitním trhu nabízena žádná podobná nemovitá věc. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

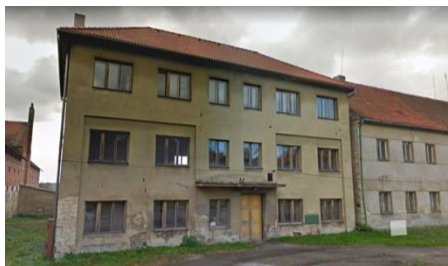
Porovnávací metoda

Zastavěná plocha budova: 358 m²

Zastavěná plocha sklad: 273 m²

Pozemky celkem: 6018m²

lokality	cena	druh ceny
1) Slabce, okr. Rakovník budova s obchodními prostory a s bytem. Budova o dvou nadzemních podlaží s podkrovím je částečně podsklepena. V celém přízemí budovy se nachází obchodní prostory. V patře budovy jsou obytné místnosti, v současné době v rekonstrukci. Další obytné místnosti lze zřídit v podkroví Budova je připojena na veřejný vodovod i veřejnou kanalizaci. Zastavěná plocha 485m ² , pozemky celkem 1476m ² .	2 090 000,- Kč	kupní cena, prodej 01/2021
  		
2) Kroučová, okr. Rakovník budova bývalého štábu pro chmelařské brigády, technické zázemí a ubytovnu brigádníků. Objekt se sestává ze tří budov postavených ve tvaru písmene U. Komplex tří budov. Zastavěná plocha 460m ² , pozemek celkem 2230m ² .	3 100 000,- Kč	kupní cena, prodej 10/2021



3) Petrohrad, okr. Louny

5 000 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2021

prodej budovy v rozestavěnosti hrubé stavby. Vydané stavební povolení počítá s vybudováním hotelu, ale stavba je díky svému dispozičnímu uspořádání vhodná pro vybudování jakékoliv stavby občanské vybavenosti (takto vedeno i v územním plánu). Kanalizace je zavedena k patě pozemku, el. energie a voda přivedena do objektu. Zastavěná plocha 700m², pozemek celkem 5599m².



4) Oráčov, okr. Rakovník

2 700 000,- Kč

kupní cena, prodej 06/2021

Usedlost se skládá z několika staveb - dvoupodlažní rodinný dům, navazující dvoupodlažní přístavba, stodola a druhá větší stodola. Přízemí rodinného domu bylo dříve využíváno jako jídelna, v patře se nachází částečně zrekonstruovaný byt 3+1. Přízemí přístavby RD je užíváno jako garáž, 2. NP sloužilo jako 4 pokoje. První stodola je osazena novějšími vraty a novou střechou. Pozemek napojen na IS - voda, plyn, elektřina a odpady do jímky. Zastavěná plocha 820m², pozemek celkem 3653m².



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K3 – koeficient velikosti objektů

K4 – koeficient stavebně technický stav, modernizace

K5 – koeficient ostatní, výše neuvedené, úvaha a názor znalce, čas prodeje

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	Kč/m ²	Kč/m ² upr.
1. budovy Slabce	0,95	0,80	0,90	1,00	0,95	1 416	920
2. budovy Kroučová	0,95	0,80	0,90	1,00	0,95	1 390	903
3. budovy Petrohrad	0,95	0,90	1,00	0,90	0,95	839	613
4. budovy Oráčov	0,95	0,80	0,90	1,00	0,95	739	480
minimum							480
maximum							920

median	758
průměr	729
jednotková cena (median)	758
plocha m ²	6018
porovnávací hodnota celkem	4 563 305

4.2. Výsledky analýzy

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median ve výši po zaokrouhlení 4.560.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 4 560 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů a nabídkových cen byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 4 560 000,- Kč

slovy: čtyřmilionpětsetšedesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

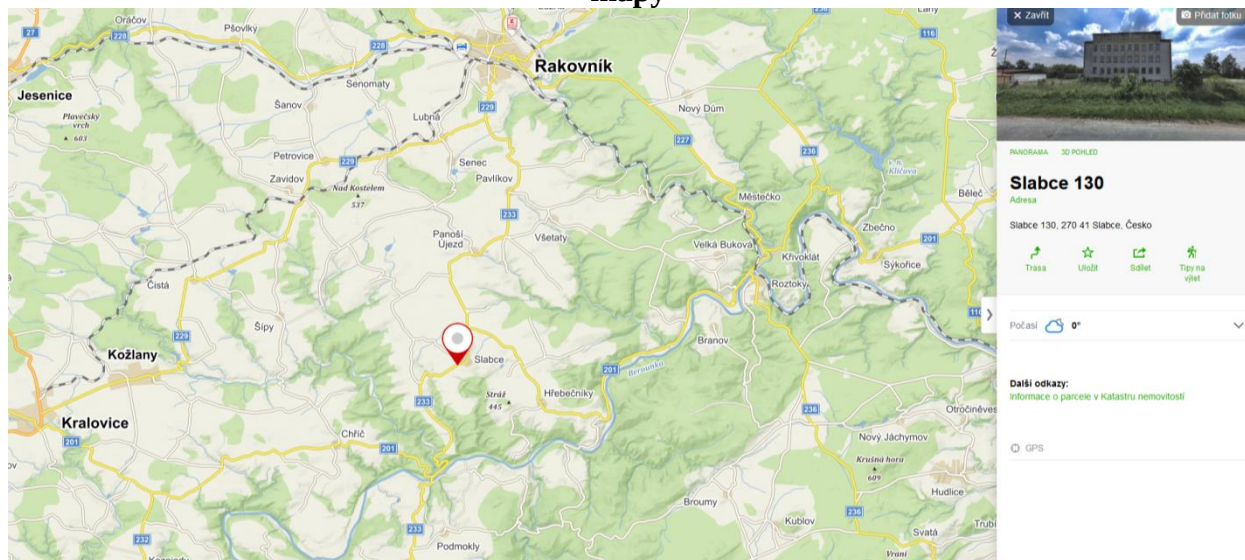
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





fotodokumentace

sklad





administrativní budova





Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1158-183/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 07.12. 2021

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti