

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 10430-1930/2014

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - objektu č.p. 71 - bydlení, příslušející k části obce Čížová, na pozemku p.č. St. 130, včetně pozemku p.č. St. 130 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 61/32 - zahrada, vše v k.ú. Nová Ves u Čížové, obec Čížová, okres Písek.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 1271/12-34

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.11.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 9.12.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.11.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1271/12-34**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - objektu č.p. 71 - bydlení, příslušející k části obce Čížová, na pozemku p.č. St. 130, včetně pozemku p.č. St. 130 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 61/32 - zahrada, vše v k.ú. Nová Ves u Čížové, obec Čížová, okres Písek.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18.11.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.11.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a rodičů povinné, kteří neumožnili prohlídku předmětu ocenění.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníky místního šetření.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 361, pro k.ú. Nová Ves u Čížové, obec Čížová, okres Písek, vyhotovený objednavatelem dne 5.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nová Ves u Čížové, obec Čížová, okres Písek, vyhotovená znaleckým ústavem dne 18.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Čížová
Katastrální území: Nová Ves u Čížové (624195)

List vlastnictví číslo: 361

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Bartoš Milan č.p. 71, 39831 Čížová | Podíl: 1/6 |
| 2. Bartoš Miroslav č.p. 71, 39831 Čížová | Podíl: 1/6 |
| 3. Bartošová Jana Bryksova 955/5, Černý Most, 19800 Praha 9 | Podíl: 1/6 |
| 4. Bartošová Jana č.p. 71, 39831 Čížová | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Čížová, v řadové zástavbě jako řadový dům krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Čížová 71, 398 31 Čížová. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 61/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Čížová, č.p. 75, 398 31 Čížová.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubková kanalizace. Dle sdělení účastníků místního šetření je v obci Čížová dále možnost napojení na plynové vedení.

Objekt sestává celkem ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1, každá s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a sdělení účastníků místního šetření z roku 1978. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2002 byla provedena přístavba dvorní části objektu. V roce 2012 byla vyměněna okna za nová plastová. Opotřebenění je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 roků. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem se nachází přízemní, dřevěná kůlna se sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, vedle které je situován jednoduchý přístřešek ocelové konstrukce se sedlovou střechou krytou pozinkovaným plechem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonové)
- opěrná kamenná zídka
- venkovní schody betonové
- studna
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 71
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | II. Nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| 2 Vlastnické vztahy | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3 Změny v okolí | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | I. Negativní | -0,04 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6 Povodňové riziko | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,01 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,03 |
| 3 Poloha pozemku v obci | III. Okrajové části obce | -0,01 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 0,00 |
| 7 Osobní hromadná doprava | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,00 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 71 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,119

Podlaží:

| Název | Zastavěná plocha | | |
|---------|--|---|-----------------------|
| I.NP | $9,06 \times 13,31 + 4,33 \times 3,45$ | = | 135,53 m ² |
| II.NP | $9,06 \times 13,31$ | = | 120,59 m ² |
| I.PP | $9,06 \times 13,31 + 4,33 \times 3,45$ | = | 135,53 m ² |
| Součet: | | = | 391,65 m ² |

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|--|---|-------------------------|
| Spodní stavba | $(9,06 \times 13,31 + 4,33 \times 3,45) \times 2,60$ | = | 352,37 m ³ |
| Vrchní stavba | $9,06 \times 13,31 \times 5,35 + 4,33 \times 3,45 \times 2,45$ | = | 681,75 m ³ |
| Zastřešení | $9,06 \times 13,31 \times 3,78 \times 0,50$ | = | 227,91 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 1 262,03 m ³ |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy – smíšené s izolací | 4,30 % | Standardní |
| 2. Zdivo – zděné | 24,30 % | Standardní |
| 3. Stropy – Miako vložky do I profilů s rovným podhledem | 9,30 % | Standardní |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová | 4,20 % | Standardní |
| 5. Krytina – vlnitý eternit | 3,00 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety) | 0,70 % | Standardní |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké | 6,40 % | Standardní |
| 8. Fasádní omítky – cementové hladké | 3,30 % | Standardní |
| 9. Vnější obklady | 0,40 % | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady | 2,40 % | Standardní |
| 11. Schody | 3,90 % | Standardní |
| 12. Dveře | 3,40 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|--|------------|----------------|
| 13. Okna – plastová zdvojená | 5,30 % | Standardní |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,30 % | Standardní |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,40 % | Standardní |
| 16. Vytápění – ústřední plynovým kotlem a el. kotlem | 4,20 % | Standardní |
| 17. Elektroinstalace – 230/400V | 4,00 % | Standardní |
| 18. Bleskosvod – je proveden | 0,50 % | Standardní |
| 19. Rozvod vody – teplá i studená | 2,80 % | Standardní |
| 20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler | 1,60 % | Standardní |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 22. Kanalizace – kompletní odkanalizování | 2,90 % | Standardní |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Standardní |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,00 % | Standardní |
| 25. Záchod | 0,40 % | Standardní |
| 26. Ostatní | 3,00 % | Standardní |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

| | | |
|---|------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K ₄ : | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K ₄ : | | |
| 9. Vnější obklady | -0,54 × 1,852 × 0,40 % | - 0,0040 |
| 21. Instalace plynu | -0,54 × 1,852 × 0,50 % | - 0,0050 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: | | = 0,9910 |

Ocenění:

| | | |
|---|------------------------------------|--------------------------|
| Základní jednotková cena: | 1 900,- Kč/m ³ | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ : | × 0,9910 | |
| Polohový koeficient K ₅ : | × 0,9000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i : | × 2,1190 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 3 590,88 Kč/m³ | |
| Základní cena upravená: 1 262,03 m ³ × 3 590,88 Kč/m ³ | | = 4 531 798,29 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 36 roků

Předpokládaná další životnost: 64 roků

Opotřebení: $100 \times 36 / (36 + 64) = 36,000 \%$

Odpočet opotřebení: 4 531 798,29 Kč × 36,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: $= 2\,900\,350,91 \text{ Kč}$ **Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: I_T = 0,960Index polohy: I_P = 1,030Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 900 350,91 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P = 0,989Cena stavby: CS = CS_N × pp = 2 868 447,05 Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: $\times 1 / 6$ Cena po úpravě: $= 478\,074,51 \text{ Kč}$ **Rodinný dům č.p. 71 – určená cena: 478 074,51 Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Čížová

Název okresu: Písek

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O_i |
|-----------------------------------|--|-------|
| 1 Velikost obce | III. 1001 – 2000 obyvatel | 0,75 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce | 0,60 |
| 3 Poloha obce | II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | 1,03 |
| 4 Technická infrastruktura v obci | II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | 0,85 |
| 5 Dopravní obslužnost obce | II. Železniční zastávka a autobusová zastávka | 0,95 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | 0,98 |

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,125,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 412,64 \text{ Kč/m}^2$

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 758 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m^2 .

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P_i |
|---|---|-------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažítost pozemku a expozice | IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,030$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,989$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 408,1010 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| St. 130 | Zastavěná plocha a nádvoří | 175 | 71 417,68 |
| 61/32 | Zahrada | 583 | 237 922,88 |
| | Součet: | 758 | 309 340,56 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 6 |
| Cena po úpravě: | = | 51 556,76 Kč |

Pozemky – určená cena: 51 556,76 Kč**3) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Písek - Václavské Předměstí - ul. Strakonická, okres Písek

RD se zastavěnou plochou cca 80 m² v klidné lokalitě města Písek, v zástavbě rodinných domů. Dům o dispozici 4+1 je po částečné rekonstrukci (kompletně nová plastová okna, fasáda, elektrické rozvody, které nejsou dokončeny). Nemovitost je podsklepená. Je zde k dispozici garáž, zahrada o celkové výměře cca 100 m².

Nabídková CENA: 1 799 000,- Kč

2) RD Kestřany, okres Písek

RD 5+1 s garáží a zahradou v klidné části obce Kestřany. Jedná se o podsklepenou cihlovou stavbu s plastovými okny a sedlovou střechou krytou eternitem, zastavěná plocha činí 97 m², obytná je cca 130 m². Ve zvýšeném přízemí se nachází chodba, schodiště, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna a toaleta. V podkroví jsou tři pokoje a koupelna s vanou a toaletou. V suterénu je garáž, dílna a kotelna. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží pěkná udržovaná zahrada o rozloze 619 m². Nemovitost je oplocena.

Nabídková CENA: 1 899 000,- Kč

3) RD Mirotice - ul. Lihovarská, okres Písek

RD 5+kk, na okraji obce, na pozemku o rozloze 845 m². Garáž, dvě nadzemní podlaží. V domě 2 koupelny a 2 WC, kuchyňský kout, podlahy beton, koberce a dlažba. Na pozemku dílna a kůlna. Udržovaná zahrada s ovocnými stromy a venkovním posezením. Vlastní studna.

Nabídková CENA: 2 290 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Písek - Václavské Předměstí - ul. Strakonická, okres Písek | |
|--|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 1 799 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,05 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,95 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 1 639 553,43 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Kestřany, okres Písek | |
| Výchozí cena (VC): | 1 899 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 1 726 363,64 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Mirovice - ul. Lihovarská, okres Písek | |
|--|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 2 290 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K_{polohy} : | 1,00 |
| $K_{\text{vybavení}}$: | 1,00 |
| $K_{\text{objektivizační}}$: | 1,10 |
| $K_{\text{konstrukce}}$: | 1,00 |
| K_{pozemku} : | 1,00 |
| $K_{\text{technického stavu}}$: | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 2 081 818,18 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

| | |
|---|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 1 639 553,43 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 1 815 911,75 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 2 081 818,18 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | 1 820 000,- Kč | |
| Jednotkové množství: | × | 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = | 1 820 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 6 |
| Cena po úpravě: | = | 303 333,33 Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 |
| Cena po úpravě: | = | 242 666,66 Kč |

| | |
|---|----------------------|
| Výsledná porovnávací hodnota: | 242 666,66 Kč |
| Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): | 245 000,- Kč |

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

| | |
|---|---------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 478 070,- Kč |
| Cena pozemků | 51 560,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 529 630,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 245 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

245 000,– Kč

Cena slovy: dvěstěčtyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.12.2014

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10430-1930/2014 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy