

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: 12991-105/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 10** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Žďárek, č.e. 50, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 10), a dále pozemku **p.č. 3** - zahrada, vše v k.ú. Žďárek u Chyší, obec Chyše, okres Karlovy Vary.

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 13781/14-14**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.11.2015 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 18 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 19.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.10.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 13781/14-14**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 10** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Žďárek, č.e. 50, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 10), a dále pozemku **p.č. 3** - zahrada, vše v k.ú. Žďárek u Chyší, obec Chyše, okres Karlovy Vary.

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 přikládaná 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 6.11.2015, 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 - (ocenění 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 6.11.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. 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 sousedem.

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. 66, pro k.ú. Žďárek u Chyší, obec Chyše, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem dne 6.10.2015 prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Žďárek u Chyší, obec Chyše, okres Karlovy Vary, vyhotovená znaleckým ústavem dne 6.11.2015, 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: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Chyše
Katastrální území: Žďárek u Chyší (655601)

List vlastnictví číslo: 66

Vlastníci:

1. Bucherová Lucia Podíl: 1/2
6 rue Waldteufel, 67800 Bischheim, Francie
2. Kubíček Jiří Podíl: 1/2
Slovinská 752/7, Vršovice, 10100 Praha 10

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zřejmě zděný, nepodsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taško pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Chyše, místní části Žďárek, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Chyše 50, 364 53 Chyše - Žďárek. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 536/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Chyše, Žižkovo náměstí 18, 36453 Chyše. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření, ve městě Chyše je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována dřevěná kůlna pod sedlovou pultovou střechou krytou plechovou pozinkovanou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- drátěné pletivo na ocelových sloupcích

- kamenná opěrná zídka
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- přístupový chodník - betonová dlažba
- 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) Objekt č.e. 50 - rod.rekr
- 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 1/2 (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	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	0,07
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,01
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
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,867$		

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt č.e. 50 - rod.rekr – § 36

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $8,63 \times 6,02 + 5,96 \times 3,28 = 71,50 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $8,63 \times 6,02 \times 3,13 + 5,96 \times 3,28 \times 2,56 = 212,66 \text{ m}^3$
 Zastřešení $8,63 \times 6,02 \times 3,40 \times 0,50 = 88,32 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor – celkem: $= 300,98 \text{ m}^3$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	5,60 %	Podstandardní	
2. Podezdívka – smíšené	3,60 %	Podstandardní	
3. Obvodové stěny	25,30 %	Standardní	
4. Stropy	9,40 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicový sedlový krov	9,20 %	Standardní	
6. Krytina – taška pálená	4,10 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
8. Úprava povrchů – fasádní omítky - stříkané hladké	9,20 %	Standardní	50 % 50 %
9. Schodiště	2,10 %	Standardní	
10. Dveře	3,10 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná ven-dovnitř otevíratelná	5,20 %	Podstandardní	
12. Podlahy	4,10 %	Standardní	
13. Vytápění	3,20 %	Standardní	
14. Elektroinstalace	3,10 %	Standardní	
15. Rozvod vody	2,20 %	Standardní	
16. Zdroj teplé vody	0,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
17. Rozvod propan-butanu	0,20 %	Standardní	
18. Kanalizace	2,10 %	Standardní	
19. Záchod	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,90 %	Standardní	
21. Vnitřní vybavení	2,30 %	Standardní	
22. Ostatní	2,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj: Karlovarský
Obec: Chyše
Počet obyvatel: 580
Základní cena (ZC): 2 351,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	II. Dřevěně oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
3 Střešní konstrukce	II. Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	0,00
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m ²	0,03
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1935
 Stáří stavby (y): 80
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600
 9

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 0,510

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 199,01 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 0,867

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 300,98 × 1 199,01 × 0,960 × 0,867 = 300 366,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	150 183,- Kč

Objekt č.e. 50 - rod.rekr – zjištěná cena: 150 183,- 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: Chyše
Název okresu: Karlovy Vary

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
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: $ZC_v = 2\,450,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 498,16 \text{ Kč/m}^2$

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 755 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

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

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

Index polohy: $I_P = 0,867$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,832$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 414,4691 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 10	Zastavěná plocha a nádvoří	90	37 302,22
3	Zahrada	665	275 621,95
	Součet:	755	312 924,17

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× $\frac{1}{2}$

Cena po úpravě:

= **156 462,08 Kč**

Pozemky – zjištěná cena:

156 462,08 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) Objekt Pšov - Močidlec, okres Karlovy Vary

Objekt 4+1 s využitou zahradou celkem 920 m², kůlna, bazén, zastřešená veranda s krbem, garáž, stání pro 2 auta, okrasná zahrada, terasa. Dům napojen na elektřinu 3 fáze, motorový proud, obecní voda, kanalizace, vlastní studna. V domě v přízemí garáž, zádveří, kuchyň, spíž, obývací pokoj s krbovými kamny, ložnice, koupelna s vanou, WC, komora, výstup na pozemek, kde je krytá veranda s krbem a kotelna. V patře je podesta s výstupem na menší terasu, 2 ložnice s výstupem na velkou terasu cca 20 m² s výhledem. Stavba kámen, cihla, střecha v dobrém stavu - tašky, okapy a žlaby nové. Uvnitř rozvody topení do radiátorů v celém domě, kotel na tuhá paliva chybí, dům byl vytápěn i krbem. Rozvody vody a odpadu v plastu. Podlahy dlaždice či dřevěné desky pokryté starším linem či koberci, dveře dřevěné, okna dřevěná dvojitá ve slušném stavu. Starší nábytek zůstává. Na pozemek vjezd bránou, garáž, připraveno místo pro 2 auta - stání nezastřešeno, dále bazén venkovní a velká kůlna s dřevem. Přední část zahrady upravena jako okrasná, mnoho rostlin a keřů, za domem udržovaný trávník, velký ořech a okrasné keře.

Nabídková CENA: 795 000,- Kč

2) Objekt Vrbice-Skřipová, okres Karlovy Vary

Chalupa v obci Skřipová, okres Karlovy Vary, zastavěná plocha 112 m², celková plocha pozemků 896 m². Chalupa je přízemní, nepodsklepená, ze smíšeného zspana. V přízemí jsou tři menší pokoje, kuchyň se spíží, koupelna a WC. Do části půdy je vestavěna další místnost. Vytápění je lokální na tuhá paliva v jednotlivých místnostech, v jedné místnosti je krbová vložka. Voda je ze studny, odpady ústí do žumpy. Podlahy jsou betonové. Objekt je v dobrém stavu, bez vlhkosti. Zařízení mohou stávající majitelé z větší části v objektu ponechat.

Nabídková CENA: 790 000,- Kč

3) Objekt Štědrá, okres Karlovy Vary

Chalupa v obci Prohoř na Karlovarsku, 47 km od Plzně, Chalupa je stará přibližně 100 let. Podezdívka je z kamene, dozděná je z cihel. Dispozičně je členěna v přízemí na předsíň, kuchyni, koupelnu, obývací pokoj a ložnici. V podkroví se nachází jedna místnost a velký půdní prostor vhodný pro další vestavbu. Podlahy i okna jsou ve dřevě. Střecha je eternitová. Vytápění je řešeno kamny na TP (celkem 3) a velkým krbem v obývacím pokoji (původně krb sloužil jako kovářská výheň). Vodu ohřívá el. bojler. Ze sítí je k dispozici elektřina, obecní vodovod i voda z vlastní studny. Odpad je sveden do trativodu. Součástí nemovitosti je také garáž, suchý záchod, kůlna na dříví a pergola s posezením. Součástí nabídky je také velká udržovaná zahrada. Z chalupy je to cca 15 min do lesa, v okolí obce jsou 4 rybníky.

Nabídková CENA: 790 000,- 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 rozdílům, 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 reflektoval 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 porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt rodinné rekreace**, 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 je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Pšov - Močidlec, okres Karlovy Vary	
Výchozí cena (VC):	795 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	691 304,35 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Vrbice-Skřipová, okres Karlovy Vary	
Výchozí cena (VC):	790 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	686 956,52 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Štědrá, okres Karlovy Vary	
Výchozí cena (VC):	790 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	624 505,93 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:	624 505,93 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	667 588,93 Kč
Maximální jednotková cena:	691 304,35 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	670 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	670 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	335 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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:	=	268 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **270 000,- 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	150 180,- Kč
Cena pozemků	156 460,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	306 640,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	270 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

270 000,– Kč

Cena slovy: dvěstěsedmdesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 19.1.2016

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. 12991-105/2016 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

