

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: 19901-936/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 419** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Huzová, č.p. 292, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 419), a dále pozemku **p.č. 928/3** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc.

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 1909/19-16**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.6.2019 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 5 stran příloh.

V Praze, dne 8.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.6.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1909/19-16**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 419** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Huzová, č.p. 292, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 419), a dále pozemku **p.č. 928/3** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc.

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 přikládána 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 27.6.2019, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 27.6.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 196, pro k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 6.6.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.6.2019, 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 rozměry 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: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Huzová
Katastrální území: Huzová (650102)

List vlastnictví číslo: 196

Vlastník:

XENA Praha s.r.o.
Thunovská 183/18, Malá Strana, 11800 Praha 1

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný částečně podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím podkrovími pod valbovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Huzová, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Huzová č.p. 292, 793 51 Huzová. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 3054/2 - ostatní plocha a p.č. 3061/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc, a přes pozemek p.č. 3264/9 - vodní plocha a p.č. 3245 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Huzová, č. p. 131, 79351 Huzová.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Objekt sestává z bytové jednotky o velikosti 6+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření přes 90 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
 - gabionový plot
- dřevěná vrata
- dřevěná vrátka
- zásobník plynu
- venkovní schody
- zpevněná plocha z betonové dlažby
- 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. 292
- 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:**

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
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
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 292 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	13,16×10,25+4,71×4,88+1,83×6,72+2,13×3,61+2,74×1,05	=	180,74 m ²
I.Podkroví	13,16×10,25	=	134,89 m ²
II.Podkroví	3,00×4,00	=	12,00 m ²
I.PP	7,40×7,10	=	52,54 m ²
Součet:		=	380,17 m ²

Podlažnost: 380,17 / 180,74 = 2,10

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	7,40×7,10×2,10	=	110,33 m ³
Vrchní stavba	13,16×10,25×3,62+4,71×4,88×3,13+1,83×6,72×3,60+2,13×3,61×2,32+2,74×1,05×3,25	=	631,71 m ³
Zastřešení	13,16×10,25×4,88×0,50+1,83×6,72×3,40×0,50+2,13×3,61×1,00×0,50	=	353,88 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 095,92 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové	8,20 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – valbová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – šindel	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – drásané	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady – kamenné	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelny, WC)	2,30 %	Standardní	
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni a zábradlím – betonové s Teraco dlažbou, bez zábradlí (I.PP)	1,00 %	Standardní	70 % Podstandardní 30 %
12. Dveře – dřevěné náplňové do obložkových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední (plyn, kotel)	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – sklokeramická varná deska, elektrická vestavěná trouba	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – 2x umyvadlo, sprchový kout, vana	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní – krb	3,40 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Olomoucký
Obec:	Huzová
Počet obyvatel:	579
Základní cena (ZC):	2 023,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace a rokem celkové rekonstrukce, které byly odhadnuty zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do	A

	poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1929
 Rok celkové rekonstrukce: 2014
 Stáří stavby (y): 20
 Koeficient pro úpravu (s): 0,900

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,999

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 020,98 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,020

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 095,92 × 2 020,98 × 1,000 × 1,020 = 2 259 129,05 Kč

Rodinný dům č.p. 292 – zjištěná cena: 2 259 129,05 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Huzová
Název okresu: Olomouc

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	0,70
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,985,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 622,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,034$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,993$

Index trhu: $I_T = 1,000$

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 pásma	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: $I_P = 1,020$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,020$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 629,9989 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 419	Zastavěná plocha a nádvoří	186	117 179,80
928/3	Trvalý travní porost	848	534 239,07
	Součet:	1 034	651 418,87

Pozemky – zjištěná cena:

651 418,87 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 inzercí 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 Moravský Beroun, okres Olomouc

Zděný dům z roku 1896 byl kompletně a velmi nákladně zrekonstruován v roce 2008-2014, je částečně podsklepen. Dům je velmi prostorný, vzdušný, plný světla a jeho interiér byl velmi vkusně a citlivě zrekonstruován v rustikálním stylu v moderním pojetí. První podlaží sestává z garáže, zádveří, prostorné chodby, velké kuchyně spojené s jídelnou a obývacím prostorem, z něž je průhled do horního patra, jsou zde také umístěny stylové kachlové kamna. Dále se v přízemí nachází koupelna, toaleta a další samostatný obývací prostor s dalšími kachlovými kamny. V patře je chodba, koupelna s toaletou, jedna samostatná prostorná ložnice a pokoj s průhledem do přízemí. Dům je napojen na elektřinu (2x 230/400), odpad je sveden do městské kanalizace, voda z vodovodního řádu. Dům se nachází na vlastním pozemku o velikosti 1440 m². Krásná, udržovaná a rovinatá zahrada je se vzrostlými ovocnými stromy a okrasnými keři.

Nabídková CENA: 6 295 000,- Kč

2) RD Šumvald, okres Olomouc

Rodinný dům v obci Šumvald. Jedná se o dům se 2 podlažími a obytným podkrovím. V suterénním prostoru je garáž s dílnou, dále velká hala, v současnosti jako místnost s krbem pro aktivní odpočinek. Dům má vlastní studnu umístěnou ve sklepě. Do roka se má budovat vodovod, bude tedy možné dům napojit i na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Vytápění je v domě řešené elektrikou. V přízemí je podlahové topení kombinované s elektrickými přímotopy. V podkroví jsou elektrické přímotopy.

Nabídková CENA: 5 250 000,- Kč

3) RD Šternberk, okres Olomouc

Samostatně stojící rodinný dům 5+kk s garáží a zahradou v obci Šternberk, okr. Olomouc. Jedná se o nepodsklepený přízemní cihlový dům s obyt. plochou 178 m² a pozemkem o celkové výměře 971 m². Dům je těsně po kolaudaci a v současné chvíli se postupně dokončuje – nejsou dodělány terénní úpravy pozemku a oplocení. V přízemí se nachází vstupní hala, vstup z chodby do garáže, sklad, technická místnost, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a vanou, pracovna, pokoj, wc a obývací pokoj s kuchyň. koutem se vstupem na terasu a zahradu. Dům je zařízen kuchyň. linkou na míru včetně vestavěných spotřebičů. Vytápění je řešeno podlahovým topením (elektrické).

Nabídková CENA: 5 550 000,- 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
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- objekt po provedených rekonstrukcích

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 Moravský Beroun, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	6 295 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,05
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,05
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	5 178 912,08 Kč
Váha (V):	1,0

RD Šumvald, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	5 250 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 000 000,- Kč
Váha (V):	1,0
RD Šternberk, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	5 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 794 298,67 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	4 794 298,67 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	4 991 070,25 Kč
Maximální jednotková cena:	5 178 912,08 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	4 990 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 4 990 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 4 990 000,- 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 postiženy 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně 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	2 259 129,- Kč
Cena pozemků	651 419,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 910 548,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 990 000,- 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

4 990 000,– Kč

Cena slovy: čtyřmilionydevětsetdevadesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.7.2019

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. 19901-936/2019 samostatné evidence 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



