

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: 10205-1705/2014

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 277** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Srbsko, č.p. 177, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 277), a dále pozemku **p.č. 19/29** - zahrada, vše v k.ú. Srbsko u Karlštejna, obec Srbsko, okres Beroun.

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 2255/13-17**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.10.2014 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 18 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 5.11.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 22.9.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2255/13-17**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 277** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Srbsko, č.p. 177, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 277), a dále pozemku **p.č. 19/29** - zahrada, vše v k.ú. Srbsko u Karlštejna, obec Srbsko, okres Beroun.

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 nemovitostmi.

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 21.10.2014, 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 - (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 21.10.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a bratra povinného, pana Tomáše Vinše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 178, pro k.ú. Srbsko u Karlštejna, obec Srbsko, okres Beroun, vyhotovený objednavatelem dne 22.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Srbsko u Karlštejna, obec Srbsko, okres Beroun, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.10.2014, 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: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Srbsko
Katastrální území: Srbsko u Karlštejna (752983)

List vlastnictví číslo: 178

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Vinš Tomáš Vršovická 882/12, Vršovice, 10100 Praha 10 | Podíl: 5/6 |
| 2. Vinš Vladimír Metly 15, 38742 Předmíř | Podíl: 1/6 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný, podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Srbsko, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Svatojánská č.p. 177, 26718 Srbsko. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 628 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 a přes pozemek p.č. 19/38 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Srbsko, K Závěrce 16, 26718 Srbsko .

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, vlastní studnu. Dle účastníka místního šetření v obci Srbsko je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka přes 40 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2009 byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace. V roce 2012 byly opraveny klempířské konstrukce a v roce 2013 byla provedena modernizace sociálního zázemí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu 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, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem v ocelovém rámu
- kovová vrátka s drátěným pletivem v ocelovém rámu
- schody do RD s betonové dlažby Teraco
- 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. 177
- 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. Reziidenční 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 | -0,01 |
| 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. 177 – § 35

Podlaží:

| Název | Zastavěná plocha | | |
|---------|----------------------|---|-----------------------|
| I.NP | 11,11×7,41+2,16×2,28 | = | 87,25 m ² |
| I.PP | 11,11×7,41 | = | 82,33 m ² |
| Součet: | | = | 169,58 m ² |

Podlažnost: 169,58 / 87,25 = 1,94

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------|
| Spodní stavba | 11,11×7,41×2,49 | = | 204,99 m ³ |
| Vrchní stavba | 11,11×7,41×2,62+2,16×2,28×3,94+11,11×1,32×1,00 | = | 249,76 m ³ |
| Zastřešení | 11,11×7,41×1,68×0,50 | = | 69,15 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 523,90 m ³ |

Rodinný dům: typ N

Konstrukce: dřevěná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy – smíšené s izolací | 5,40 % | Standardní |
| 2. Zdivo – dřevěné | 23,40 % | Standardní |
| 3. Stropy – s rovným podhledem | 9,10 % | Standardní |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová | 5,40 % | Standardní |
| 5. Krytina – vlnitý eternit | 3,30 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, parapety, svody) | 0,80 % | Standardní |
| 7. Vnitřní omítky – tapety bez omítek | 6,10 % | Standardní |
| 8. Fasádní omítky – cementové hladké | 2,80 % | Standardní |
| 9. Vnější obklady | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna) | 2,20 % | Podstandardní |
| 11. Schody – kovové s dřevěnými stupni bez zábradlí | 2,30 % | Podstandardní |
| 12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní | 3,20 % | Standardní |
| 13. Okna – dřevěná zdvojená | 5,10 % | Standardní |
| 14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytina | 2,10 % | Standardní |
| 15. Podlahy ostatních místností – betonové, textilní krytina | 1,30 % | Standardní |
| 16. Vytápění – ústřední kotlem na tuhá paliva, elektrickým kotlem | 5,30 % | Standardní |
| 17. Elektroinstalace – 230V/400V | 4,20 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|--|------------|----------------|
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody – teplá i studená | 2,90 % | Standardní |
| 20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler | 1,70 % | Standardní |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 22. Kanalizace – kompletní odkanalizování | 2,70 % | Standardní |
| 23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák | 0,50 % | Podstandardní |
| 24. Vnitřní vybavení – vana, sprchový kout | 4,30 % | Standardní |
| 25. Záchod – splachovací WC | 0,30 % | Standardní |
| 26. Ostatní | 4,00 % | Nevyskytuje se |

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

Kraj: Středočeský
Obec: Srbsko
Počet obyvatel: 515
Základní cena (ZC): 2 453,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, 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 | III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou | N |
| 1 Druh stavby | III. Samostatný rodinný dům | 0,00 |
| 2 Provedení obvodových stěn | I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné | -0,08 |
| 3 Tloušťka obvod. stěn | II. 45 cm | 0,00 |
| 4 Podlažnost | II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně | 0,01 |
| 5 Napojení na veřejné sítě (přípojky) | IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna | 0,04 |
| 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 | II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem | 0,00 |
| 12 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 13 Stavebně-technický stav | III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení (I_v = (1 + ∑_{i=1}¹² V_i) × V₁₃): 0,660

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 618,98 Kč/m³

| | | |
|--|-------|----------------------|
| Index trhu (I_T): | 0,960 | |
| Index polohy (I_P): | 1,030 | |
| Cena stavby určená porovnávacím způsobem: | | |
| CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 523,90 × 1 618,98 × 0,960 × 1,030 | = | 838 683,97 Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|--|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | <u>1 / 6</u> |
| Cena po úpravě: | = | 139 780,66 Kč |
| Rodinný dům č.p. 177 – určená cena: | | 139 780,66 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: Srbsko
Název okresu: Beroun

Koeficienty úpravy 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 | 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 | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1,00 |
| 5 Dopravní obslužnost obce | III. Železniční, nebo autobusová zastávka | 0,90 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | 0,95 |

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,450,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 841,46$ Kč/m²

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 520$ m²

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 Svažitost pozemku a expozice | IV. Svažitost 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: $I_P = 1,030$

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

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 832,2039 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| St. 277 | Zastavěná plocha a nádvoří | 105 | 87 381,41 |
| 19/29 | Zahrada | 415 | 345 364,62 |
| | Součet: | 520 | 432 746,03 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$$\times \frac{1}{6}$$

Cena po úpravě:

$$= 72 124,34 \text{ Kč}$$

Pozemky – určená cena:

72 124,34 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 Hlásná Třebáň, okres Beroun

Zděný objekt v lukrativní lokalitě Hlásná Třebáň, v krásné přírodě nedaleko Prahy, na pozemku o rozloze necelých 400 m². Chata má dispozici 3+1 o velikosti 60 m², obývací pokoj 18 m², ložnice 9 m², ložnice 9 m², předsíň 8 m², kuchyně 10 m², jídelna 5 m², koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Objekt je podsklepen, kde je technická místnost, kotelna, a úložné prostory. Vytápění je kotlem na tuhá paliva (ústřední topení). Pitná voda je z kopané studny, odpad sveden do žumpy, elektřina 230/400V. V okolí je krásná příroda Českého krasu, nedaleko hradu Karlštejn, Koněpruských jeskyní, v okolí dostupné cyklostezky a dobré koupání. Praha je vzdálena cca 20 minut autem, velmi dobré vlakové spojení (Praha 31 minut). Klidné místo ideální pro rekreaci. Nabídková CENA: 1 400 000,- Kč

2) Objekt Liteň, okres Beroun

RD 4+1 v obci Liteň, ve vzdálenosti 14km od Berouna. Dispozice domu - vstupní veranda, kuchyně, koupelna s WC, obývací pokoj, ložnice a další dva pokoje. Prostorná půda vhodná pro vybudování podkroví. Vytápění domu je plynovými kamny WAW a přímotopným tělesem v kuchyni. Ohřev teplé vody je zajištěn el.bojlerem do koupelny a kuchyně. Dům je napojen na obecní vodovod, plyn, el.220/380V, do 08/2014 bude kanalizace. Domek je po částečné rekonstrukci, okna, podlahy, vnitřní obklady stěn sádkokartonem, rozvody elektro, střecha Bramac, venkovní omítka. U domu je garáž, za domem zděná kolna s prádelnou a sklad náradí. Zastavěná plocha domu včetně garáže 115 m², zděná kolna s prádelnou 35 m² a zahrada 377 m², pozemek celkem 527 m². V domě je možno aktivovat pevnou telefonní linku. Klidné místo na okraji obce ve směru na Svinaře. V obci školka, škola, praktický lékař, zubař, pošta, kino, restaurace, cca 1.100 stálých obyvatel. Krásná okolní příroda lesy, čisté prostředí. Vzdálenost do centra Prahy 40km. Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

3) Objekt Suchomasty, okres Beroun

RD 4+1 v centru obce Suchomasty u Berouna. Dům je po částečné rekonstrukci, mimo zátopovou oblast. Voda je do objektu zavedena ze studny a z obecního vodovodu, elektřina 220/380 V, vytápění ústřední plynové + tuhá paliva, odpady jsou svedeny do kanalizace. Na střeše tašky, možná půdní vestavba. Okna nová plastová, pouze jedno okno je původní dřevěné, dům je z cca 1/8 podsklepen. Na pozemku se nachází garáž a dílna. Zastavěná plocha domu činí 183 m², zastavěná plocha garáže 18 m², plocha zahrady 431 m². Nabídková CENA: 1 700 000,- 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 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
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- objekt není napojen na obecní vodovod a plynové vedení
- 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:

| Objekt Hlásná Třebaň, okres Beroun | |
|---|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 1 400 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,05 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 1 212 121,21 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| Objekt Liteň, okres Beroun | |
| Výchozí cena (VC): | 1 500 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,05 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 1 298 701,30 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| Objekt Suchomasty, okres Beroun | |
| Výchozí cena (VC): | 1 700 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,05 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 1 401 772,83 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: | 1 212 121,21 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 1 304 198,45 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 1 401 772,83 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | 1 310 000,- Kč | |
| Jednotkové množství: | × | 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = | 1 310 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 6 |
| Cena po úpravě: | = | 218 333,33 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: | = | 174 666,66 Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: **174 666,66 Kč**

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **175 000,- 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 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 **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 | 139 780,- Kč |
| Cena pozemků | 72 120,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 211 900,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 175 000,- 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

175 000,– Kč

Cena slovy: jednostosedmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 5.11.2014

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. 10205-1705/2014 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

