

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: 12944-58/2016

O ceně nemovitých věcí:

- 1) jednotky č. 8/6 v budově č.p. 8, příslušející k části obce Kozolupy, na pozemku p.č. 584, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 8333/76302,
- 2) jednotky č. 8/7 v budově č.p. 8, příslušející k části obce Kozolupy, na pozemku p.č. 584, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5847/76302, vše zapsané na listu vlastnictví č. 896 a listu vlastnictví č. 843, vše v k.ú. Kozolupy u Plzně, obec Kozolupy, okres Plzeň-sever.

Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462
DIČ: CZ6405152039

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 3763/15-15

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.9.2015 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 21 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 12.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.9.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3763/15-15**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí:

1) jednotky č. 8/6, v budově č.p. 8, příslušející k části obce Kozolupy, na pozemku p.č. 584, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 8333/76302,

2) jednotky č. 8/7, v budově č.p. 8, příslušející k části obce Kozolupy, na pozemku p.č. 584, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5847/76302,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 896 a listu vlastnictví č. 843, vše v k.ú. Kozolupy u Plzně, obec Kozolupy, okres Plzeň-sever.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovité věci povinného a jejich příslušenství, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění). Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 30.9.2015 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.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30.9.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a pana Víta Bauruka.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 896, pro k.ú. Kozolupy u Plzně, obec Kozolupy, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 3.9.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kozolupy u Plzně, obec Kozolupy, okres Plzeň-sever, vyhotovený znaleckým ústavem dne 30.9.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 13.2.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2.12.2013 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie smlouvy o zřízení služebnosti požívacího práva ze dne 11.7.2014 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Kozolupy
Katastrální území: Kozolupy u Plzně (671983)

List vlastnictví číslo: 896

Vlastník:

AndCorp2011 CZ
s.r.o., Holečkova 103/31, Smíchov, 15000 Praha 5

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jednotka č. 8/6

Jedná se o ocenění jednotky č. 8/6 v budově č.p. 8, příslušející k části obce Kozolupy, na pozemku p.č. 584, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 8333/76302, vše zapsané na listu vlastnictví č. 896 a listu vlastnictví č. 843, vše v k.ú. Kozolupy u Plzně, obec Kozolupy, okres Plzeň-sever, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími a využitým podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce Kozolupy. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 577, který je ve vlastnictví Obce Kozolupy. Parkování je možné na vlastním pozemku nebo na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1929.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastním plynovým kotlem. V roce 2008 byly nově položeny nášlapné vrstvy podlah, byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí (keramický obklad a dlažba, sanitární vybavení), byla provedena rekonstrukce ústředního vytápění, elektroinstalace a rozvodů vody. Celkový stavebnětechnický stav a údržbu ke dni ocenění hodnotíme jako podprůměrnou.

Jednotka č. 8/7

Jedná se o ocenění jednotky č. 8/7 v budově č.p. 8, příslušející k části obce Kozolupy, na pozemku p.č. 584, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5847/76302, vše zapsané na listu vlastnictví č. 896 a listu vlastnictví č. 843, vše v k.ú. Kozolupy u Plzně, obec Kozolupy, okres Plzeň-sever, která se nachází v podkroví výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími a využitým podkrovím.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední, ke dni ocenění bez zdroje tepla. Celkový stavebnětechnický stav a údržbu ke dni ocenění hodnotíme jako podprůměrnou.

Na pozemku p.č. 584 - zastavěná plocha a nádvoří se dále nachází přízemní zděná stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Tato vedlejší stavba je využívána jako kóje pro vlastníky jednotek výše uvedené bytového domu. Dále se na pozemku nachází dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou a standardní střešní krytinou IPA. Dále se na pozemku nachází přízemní zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Na pozemku se dále nachází stromy a porosty plevelného a náletového charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (kromě níže uvedených věcných břemen).

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

Jednotky č. 8/6 a č. 8/7

I. Pozemek

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

II. Byty

- 1) Byty
 - a) Jednotka č. 8/6
 - b) Jednotka č. 8/7

Věcná břemena

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno požívání váznoucí na jednotce č. 8/6
 - b) Věcné břemeno užívání váznoucí na jednotce č. 8/7

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 maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen věcným břemenem užívání.

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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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

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

Ocenění

Jednotky č. 8/6 a č. 8/7

I. Pozemek

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kozolupy
Název okresu: Plzeň-sever

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,000,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 445,41$ Kč/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

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: $ZCU = ZC \times I = 440,5105 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
584	zastavěná plocha a nádvoří	1 047	461 214,49

Pozemky – zjištěná cena: 461 214,49 Kč

II. Byty

1) Byty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 8/6 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	13,92	1,00	13,92
pokoj	12,19	1,00	12,19
pokoj	31,91	1,00	31,91
kuchyň	18,60	1,00	18,60
spíž	1,86	1,00	1,86
koupelna	4,82	1,00	4,82
balkón	4,07	0,17	0,69
	87,37		83,99

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Plzeňský
Obec: Kozolupy
Počet obyvatel: 1 009
Základní cena (ZC): 11 166,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00

8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1929
 Stáří stavby (y): 86
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,561

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 6 264,13 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 1,030

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 83,99 × 6 264,13 × 0,960 × 1,030 = 520 231,69 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 461 214,49 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 8 333 / 76 302

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 50 369,59 Kč

+ 50 369,59 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

= 570 601,28 Kč

Jednotka č. 8/6 – zjištěná cena:

570 601,28 Kč

1.a.2) Jednotka č. 8/7 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

kuchyň	13,08 m ²
pokoj	+ 17,87 m ²
pokoj	+ 16,50 m ²
chodba	+ 6,68 m ²
koupelna s WC	+ 4,34 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	= 58,47 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Plzeňský
Obec: Kozolupy
Počet obyvatel: 1 009
Základní cena (ZC): 11 166,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00

5 Orientace obytných místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1929	
Stáří stavby (y):	86	
Koeficient pro úpravu (s):	0,600	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,546

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 6 096,64 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 1,030

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 58,47 × 6 096,64 × 0,960 × 1,030 = 352 478,07 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 461 214,49 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 5 847 / 76 302

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 35 342,73 Kč

+ 35 342,73 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 387 820,80 Kč

Jednotka č. 8/7 – zjištěná cena: 387 820,80 Kč

Ceny bytů včetně opotřebení:

a) Jednotka č. 8/6 570 601,28 Kč

b) Jednotka č. 8/7 387 820,80 Kč

Ceny bytů včetně opotřebení činí celkem: 958 422,08 Kč

Cena po zaokrouhlení: 958 420,- Kč

Věcná břemena

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno požívání váznoucí na jednotce č. 8/6 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene požívání po dobu trvání oprávněné právnické osoby, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení služebnosti poživacího práva ze dne 11.7.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.9.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 8/6 a ve

prospěch AndCorp2003, s.r.o., Holečkova 103/31, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27944000. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří-li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze-li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz). V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovité věci, případně jejich části v rozmezí od 5 000,- Kč do 8 000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při střední hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 6 500,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 6500 \times 12 = 78\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene (n): 5 roků

Hodnota věcného břemene: $U \times n$ 390 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného $\times -1$

Hodnota věcného břemene: = -390 000,- Kč

1.a.2) Věcné břemeno užívání váznoucí na jednotce č. 8/7 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání na dobu 20 let, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 2.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 4.12.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 8/7 a ve prospěch AndCorp2003, s.r.o., Holečkova 103/31, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27944000. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří-li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze-li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz). V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovité věci, případně jejich části v rozmezí od 5 000,- Kč do 8 000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 5 000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 5000 \times 12 = 60\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene (n):	5	roků
Hodnota věcného břemene: $U \times n$	300 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-300 000,- Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno požívání váznoucí na jednotce č. 8/6	-390 000,-	Kč
b) Věcné břemeno užívání váznoucí na jednotce č. 8/7	-300 000,-	Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-690 000,-	Kč
Cena po zaokrouhlení:	-690 000,-	Kč

Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí 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 nemovitou věc, 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 segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci 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 nemovitých věcí 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 do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

1) Byt 3+1, Kozolupy, okr. Plzeň-sever

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 111 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu, připraven k rekonstrukci. K bytu také přísluší sklep v suterénu domu. Parkování před domem.

Nabídková CENA: 580 000,- Kč

2) Byt 3+1, ul. Pankrác, Nýřany, okr. Plzeň-sever

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 78 m² (+ sklep 6 m²), který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v dobrém technickém stavu, připraven k rekonstrukci. K bytu náleží pozemek pro 2 krytá parkovací stání. Ze sítí je k dispozici elektřina, voda a kanalizace.

Nabídková CENA: 695 000,- Kč

3) Byt 3+1, Kozolupy, okr. Plzeň-sever

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 110 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu, topení je na tuhá paliva. K bytu náleží užívání sklepní kóje v I. podzemním podlaží domu.

Nabídková CENA: 720 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti, města Plzeň
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- jednotky se zanedbanou údržbou
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, Kozolupy	
Výchozí cena (VC):	580 000,- Kč
Množství (M):	111,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{parkování} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 976,40 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Pankrác, Nýřany	
Výchozí cena (VC):	695 000,- Kč
Množství (M):	84,00 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	0,95
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{parkování} :	1,10
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	6 855,- Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, Kozolupy	
Výchozí cena (VC):	720 000,- Kč
Množství (M):	110,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	0,95
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{parkování} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	6 249,39 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav budovy} \times K_{stav bytu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{umístění v domě} \times K_{parkování} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	4 976,40 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	6 026,93 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	6 855,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	6 030,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 6 030,- Kč

Úprava ceny koeficientem:**Jednotka č. 8/6****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m ² :	6 030,- Kč
Množství:	× 87,37 m ²
Porovnávací hodnota:	= 526 841,10 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení,
bez zohlednění váznoucího věcného břemene):**

530 000,- Kč**Jednotka č. 8/7****Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m ² :	6 030,- Kč
Množství:	× 58,47 m ²
Porovnávací hodnota:	= 352 574,10 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení,
bez zohlednění váznoucího věcného břemene):**

355 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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.

Jednotka č. 8/6

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na menší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu menší 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 **hůře obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty ve výši **530 000,-Kč** oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

Jednotka č. 8/7

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na menší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu menší 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 **hůře obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty ve výši **355 000,-Kč** oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota celkem **bez zohlednění** váznoucích práv a závad:

530 000,-Kč + 355 000,-Kč = **885 000,-Kč**

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	958 420,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	885 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno) váznoucí na jednotce č. 8/6*	390 000,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno) váznoucí na jednotce č. 8/7*	300 000,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

885 000,- Kč (Obvyklá hodnota bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmsetosmdesátptitisíc Kč

Při porovnání hodnoty váznoucích práv a závad (věcné břemeno užívání) na oceňovaných nemovitých věcech s výše uvedenou obvyklou hodnotou předmětu ocenění se u bytové jednotky č. 8/7 při odpočtu dostáváme pod úroveň 20 % obvyklé hodnoty bez zohlednění věcného břemene. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, platné vyhlášky ministerstva financí.

§49

Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona oceňování majetku, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.

Obvyklá hodnota jednotky č. 8/6 činí: 530 000,- Kč - 390 000,- Kč = 140 000,- Kč

Obvyklá hodnota jednotky č. 8/7 činí: 355 000,- Kč * 0,20 = 71 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

211 000,-Kč (Obvyklá hodnota se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvěstějedenácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Jan Horalík
Ing. Radek Mikuláš
Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 12.1.2016

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. 12944-58/2016 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

Kopie smlouvy o zřízení služebnosti požívacího práva

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene



