

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: 12981-95/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 875** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 875), a dále pozemku **p.č. 185/230** - orná půda a pozemku **p.č. 185/274** - orná půda, vše v k.ú. Chýně, obec Chýně, okres Praha-západ.

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 438/15-27**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.11.2015 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 18.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.11.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 438/15-27**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 875** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 875), a dále pozemku **p.č. 185/230** - orná půda a pozemku **p.č. 185/274** - orná půda, vše v k.ú. Chýně, obec Chýně, okres Praha-západ.

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 23.11.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.11.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

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

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1808, pro k.ú. Chýně, obec Chýně, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 6.11.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Chýně, obec Chýně, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 23.11.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Chýně
Katastrální území: Chýně (655465)

List vlastnictví číslo: 1808

Vlastník:

Společné jmění manželů
Dušek Martin
Modřínová 2058, 25301 Hostivice
Dušková Martina
Za Drupolem 407, 25262 Horoměřice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažními pod plochou střechou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Chýně, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 568/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Chýně, Hlavní 200, 25301 Chýně

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 2013. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o rozestavěnou novostavbu rodinného domu, která není ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončena. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 let. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

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

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- 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) Rozestavěný rodinný dům
- 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 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)	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

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

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Režidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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	-0,05
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,950$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Rozestavěný rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,115

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	11,10×7,96+11,10×4,05+5,96×7,15	=	175,93 m ²
II.NP	11,10×7,96	=	88,36 m ²
Součet:		=	264,29 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	11,10×7,96×6,17+(11,10×4,05+5,96×7,15)×3,45+(1,06×13,04+10,80×1,04)×1,00	=	872,32 m ³
---------------	--	---	-----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	7,10 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní
3. Stropy – Miako vložky	8,40 %	Standardní
4. Střecha – plochá	5,20 %	Standardní
5. Krytina – standardní	3,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	2,40 %	Standardní
12. Dveře	3,30 %	Standardní
13. Okna – hliníková zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – 0	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – 0	1,10 %	Standardní
16. Vytápění	4,40 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄:1,0000**Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:****= 1,0000****Ocenění:**

Základní cena ZC:

1 975,- Kč/m³Koeficient vybavení stavby K₄:

× 1,0000

Polohový koeficient K₅:

× 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,1150

Základní jednotková cena upravená: = 3 759,41 Kč/m³**Základní cena upravená:** 872,32 m³ × 3 759,41 Kč/m³ = 3 279 408,53 Kč**Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:**

3. Stropy		
8,40 % / 1,0000 × (100 – 95) %	+	0,420 %
6. Klempířské konstrukce		
0,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,800 %
7. Vnitřní omítky		
6,20 % / 1,0000 × (100 – 50) %	+	3,100 %
8. Fasádní omítky		
3,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,100 %
9. Vnější obklady		
0,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,400 %
10. Vnitřní obklady		
2,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,300 %
11. Schody		
2,40 % / 1,0000 × (100 – 50) %	+	1,200 %
12. Dveře		
3,30 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	2,640 %
14. Podlahy obytných místností		
2,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,200 %
15. Podlahy ostatních místností		
1,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,100 %
16. Vytápění		
4,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,400 %
17. Elektroinstalace		
4,10 % / 1,0000 × (100 – 50) %	+	2,050 %
18. Bleskosvod		
0,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,600 %

19. Rozvod vody		
3,00 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	2,100 %
20. Zdroj teplé vody		
1,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,800 %
21. Instalace plynu		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 50) %	+	0,250 %
22. Kanalizace		
2,80 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	1,960 %
23. Vybavení kuchyně		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
24. Vnitřní vybavení		
5,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,100 %
25. Záchod		
0,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,400 %
26. Ostatní		
3,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,600 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	40,020 %

Úprava ceny: 3 279 408,53 Kč × 40,020 %	–	1 312 419,29 Kč
Cena stavby:	=	1 966 989,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 2 roky

Předpokládaná další životnost: 98 rokůOpotřebení: $100 \times 2 / (2 + 98) = 2,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 966 989,24 Kč × 2,000 %

	–	39 339,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 927 649,46 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,950$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 927 649,46 KčKoefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,950**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = **1 831 266,99 Kč****Rozestavěný rodinný dům – zjištěná cena:** **1 831 266,99 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: Chýně
Název okresu: Praha-západ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,710,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,802,41$ 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: $v_p = 898$ m²

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

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 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: $I_P = 0,950$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,950$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,712,2895 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 875	Zastavěná plocha a nádvoří	170	291 089,22
185/230	Orná půda	722	1 236 273,02
185/274	Orná půda	6	10 273,74
	Součet:	898	1 537 635,98

Pozemky – zjištěná cena:**1 537 635,98 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 Chýně, okres Praha-západ

Samostatně stojícího rodinného domu 4 Kk o velikosti 142,30m², zastavěná plocha 107,42m² který je součástí nového komplexu na okraji obce Chýně, Praha - západ. Rohový pozemek o rozloze 297 m², dvougaráž 28,05m². Dispozice domu : zádveří, koupelna s WC a umyvadlem, obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem (39,34m²), komora. Z obývacího pokoje je přímý vstup na terasu 13,69m² a zahradu 183m². V prvním podlaží: 3x pokoj, koupelna s vanou toaletou a umyvadlem. V celém domě jsou plovoucí podlahy, v koupelnách nadstandardní sanita.

Nabídková CENA: 5 200 000,- Kč

2) RD Unhošť, okres Kladno

Moderní řadový dům o dvou podlažích (přízemí – 72 m², patro – 81 m²) je dispozičně řešen jako 4+kk s lodžii a garáží. Přízemí využíváno jako společenská zóna: prostorný obývací pokoj se vstupem do zahrady, kuchyně, předsíň, WC a hala se schodištěm. V patře se nachází hlavní ložnice, která disponuje vlastní šatnou, lodžii a koupelnou, technická místnost, další 2 ložnice a koupelna se sprchovým koutem a WC. V celém domě jsou použity nadstandardní materiály (dřevěné podlahy, hliníková okna, designová kuchyně Poggenpohl/Sedlák Interier). Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Součástí domu je také garáž (17,8 m²), před kterou je možnost parkování pro další 1 osobní automobil.

Nabídková CENA: 5 300 000,- Kč

3) RD Chrustenice, okres Beroun

Novostavba patrového domu s garáží o celkové užitné ploše 210 m² byla kolaudována v listopadu 2015. V přízemí domu je velký obývací pokoj s místem pro kuchyňský kout a dveřmi na jižně orientovanou terasu, pracovna, koupelna s WC, spíž, technická místnost a garáž. V patře jsou tři ložnice, šatna, komora, koupelna a samostatné WC. Inženýrské sítě: elektřina, plynovod, veřejný vodovod, obecní kanalizace, telefon, internet, kabelová televize a zabezpečovací zařízení. Vytápění plynovým kotlem, v přízemí a koupelnách podlahové vytápění, v patře radiátory. V obývacím pokoji příprava na krb. Klidná lokalita v blízkosti lesa, s výbornou dostupností Prahy. V obci přírodní koupaliště, cyklostezky. V okolí veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 5 768 000,- 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 „vyřadování“, 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 ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt není v obyvatelném stavu
- předmět ocenění není ke dni ocenění stavebně dokončen
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům (dokončený, zkolaudovaný)**, 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 (v budoucím stavu, po dokončení) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Chýně, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	5 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 502 645,50 Kč
Váha (V):	1,0

RD Unhošť, okres Kladno	
Výchozí cena (VC):	5 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 608 465,61 Kč
Váha (V):	1,0
RD Chrustenice, okres Beroun	
Výchozí cena (VC):	5 768 000,- 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):	5 493 333,33 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:	5 493 333,33 Kč
Průměrná jednotková cena ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	5 534 814,81 Kč
Maximální jednotková cena:	5 608 465,61 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	5 530 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	5 530 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (budoucí stav, po dokončení):

5 530 000,- 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 srovnatelná. 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 (v budoucím stavu, po dokončení) považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, která je uvažována jako obvyklá hodnota budoucí, po dokončení objektu. Tuto hodnotu je nutné upravit rozestaveností, která je dle výše uvedeného výpočtu 59,98%. V našem konkrétním případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění se dostáváme k hodnotě po zaokrouhlení 3 320 000,- Kč.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 831 270,- Kč
Cena pozemků	1 537 640,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 368 910,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (budoucí stav, po dokončení)	5 530 000,- 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

3 320 000,– Kč

Cena slovy: třimilionytřistadvacet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 18.1.2016

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. 12981-95/2016 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

