

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: 13316-430/2016

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1306/22 v budově č.p. 1306, č.p. 1307, příslušející k části obce Neratovice, na pozemku p.č. St. 2369, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 58551/2524672, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4873 a listu vlastnictví č. 4564, vše v k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník.

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 9270/15-16

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.2.2016 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 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 4.3.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 19.1.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 9270/15-16**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 1306/22, v budově č.p. 1306, č.p. 1307, příslušející k části obce Neratovice, na pozemku p.č. St. 2369, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 58551/2524672, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4873 a listu vlastnictví č. 4564, vše v k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 prodejkách 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 zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 2.2.2016 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. a vyhlášky č. 345/2015 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocení 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 2.2.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se 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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4873, pro k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 19.1.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník, vyhotovený znaleckým ústavem dne 2.2.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 12.6.2008 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: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Neratovice
Katastrální území: Neratovice (703567)

List vlastnictví číslo: 4873

Vlastník:

Varga Lukáš
Na Výsluní 1306, 27711 Neratovice

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 1306/22, v budově č.p. 1306, č.p. 1307, příslušející k části obce Neratovice, na pozemku p.č. St. 2369, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 58551/2524672, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4873 a listu vlastnictví č. 4564, vše v k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník, která se nachází v VIII. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažními. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Na Výsluní. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě je možné napojení na kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 30/41, který je ve vlastnictví Města Neratovice. Parkování je možné na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1993. Během své životnosti objekt procházel běžnou údržbou, byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená a výměna výtahu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

I. Pozemek

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 1306/22
- 2) 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 s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

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. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,04
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Ocenění

I. Pozemek

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 345/2015 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Neratovice

Název okresu: Mělník

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 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 zastavěného území obce 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	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,590,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,172,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

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

Index polohy: $I_p = 1,020$

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

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,195,4400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 2369	zastavěná plocha a nádvoří	407	486 544,08

Pozemky – zjištěná cena: 486 544,08 Kč

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 345/2015 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 1306/22 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyň	4,32	1,00	4,32
jídlelna	7,86	1,00	7,86
pokoj	18,37	1,00	18,37
pokoj	16,35	1,00	16,35
koupelna	2,58	1,00	2,58
WC	0,92	1,00	0,92
šatna	2,04	1,00	2,04
předsíň	6,12	1,00	6,12
lodžie	3,35	0,20	0,67
sklep	1,65	0,10	0,17
	63,56		59,40

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

Kraj: Středočeský
Obec: Neratovice
Počet obyvatel: 16 227
Základní cena (ZC): 16 551,- Kč/m²

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1993
 Stáří stavby (y): 23
 Koeficient pro úpravu (s): 0,885
 9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,841

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 13 919,39 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,020

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 59,40 × 13 919,39 × 1,000 × 1,020 = 843 348,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 486 544,08 Kč

Spoluvlastnický podíl: 58 551 /

× 2 524 672

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 11 283,70 Kč

+ 11 283,70 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 854 631,70 Kč

Jednotka č. 1306/22 – zjištěná cena: 854 631,70 Kč

2) 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, Neratovice, okres Mělník

Byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví o výměře 62 m², který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. V bytě jsou plastová okna se žaluziemi, jádro je původní s vanou, WC je samostatné, podlahu tvoří linoleum a plovoucí podlaha. Vytápění bytu je ústřední s radiátory s digitálními měřidly. K bytu náleží užívání sklepní kóje.

Nabídková CENA: 1 490 000,- Kč

2) Byt 2+1, ul. 28. října, Neratovice, okres Mělník

Družstevní byt 2+1 o výměře 65 m² (+ sklep 1 m²), který se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci, plastová okna, bytové jádro je zděné, WC samostatně, nové dveře, podlahy. Pokoje jsou neprůchozí.

Nabídková CENA: 1 360 000,- Kč

3) Byt 3+kk, Neratovice, okres Mělník

Byt 3+kk v osobním vlastnictví o výměře 68 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci - nová kuchyňská linka, dveře, obklady v koupelně a WC. Dům je zateplený, nová plastová okna, výtah, stupačky, střecha. K bytu náleží komora na patře a sklepní kóje.

Nabídková CENA: 1 590 000,- 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:

- bytová jednotka s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

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.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, Neratovice, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,- Kč
Množství (M):	62,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,05
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	22 945,23 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 2+1, ul. 28. října, Neratovice, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	1 360 000,- Kč
Množství (M):	66,00 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 _{typ vlastnictví} :	0,90
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	21 805,36 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 3+kk, Neratovice, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	1 590 000,- Kč
Množství (M):	68,00 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} :	1,05
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	21 208,48 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	21 208,48 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	21 986,36 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	22 945,23 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	22 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 63,56 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 398 320,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 400 000,- 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	854 630,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 400 000,- 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

1 400 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistatisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Jan Horalík, Ph.D.
Ing. Radek Mikuláš
Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.3.2016

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. 13316-430/2016 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

