

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: 13551-665/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 100** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řeporyje, č.p. 379, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 100), a dále pozemku **p.č. 101** - zahrada, vše v k.ú. Řeporyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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 9876/15-17**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.3.2016 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 objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 10.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 16.3.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 9876/15-17**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 100** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řeporyje, č.p. 379, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 100), a dále pozemku **p.č. 101** - zahrada, vše v k.ú. Řeporyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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 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 určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23.3.2016, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 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 23.3.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil 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 z rodinného domu č.p. 360/3.

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. 57, pro k.ú. Řeporyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 16.3.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Řeporyje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 23.3.2016, 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.

Cenová mapa města Prahy.

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:

Obec: Praha
Katastrální území: Řeporyje (745251)

List vlastnictví číslo: 57

Vlastníci:

- | | |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Špát Jan Nedražická 379/1, Řeporyje, 15500 Praha 5 | Podíl: 1/4 |
| 2. Špátová Zlata Nedražická 379/1, Řeporyje, 15500 Praha 5 | Podíl: 3/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Praha, místní části Řeporyje, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Nedražická 379/1, Řeporyje, 155 00 Praha 5. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1570 - ostatní plocha a p.č. 1571 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1.

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

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 cca 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vpravo, je situována přízemní, zděná kůlna s pultovou střechou krytou taškou pálenou. Za rodinným domem, při levé hranici pozemku (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní, zděná garáž se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vpředu navazuje přístřešek ocelové konstrukce s pultovou střechou krytou vlnitým plechem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a podezdívce
- vrátka ocelová
- zpevněné plochy (betonové)
- venkovní schody (betonové)
- studna
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 379
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | I. Poptávka nižší než nabídka | -0,03 |
| 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) | 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 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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 | 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 | -0,02 |

| | | | |
|----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------|
| 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 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 379 – § 35

Podlaží:

| Název | Zastavěná plocha | | |
|----------|---------------------|---|-----------------------|
| I.NP | 9,81×7,79+2,48×2,70 | = | 83,12 m ² |
| Podkroví | 9,81×7,79+2,48×2,70 | = | 83,12 m ² |
| I.PP | 9,81×7,79+2,48×2,70 | = | 83,12 m ² |
| Součet: | | = | 249,36 m ² |

Podlažnost: $249,36 / 83,12 = 3,00$

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|----------------------------------------------|---|-----------------------|
| Spodní stavba | (9,81×7,79+2,48×2,70)×2,50 | = | 207,79 m ³ |
| Vrchní stavba | 9,81×7,79×4,28+4,00×1,20×1,00+2,48×2,70×4,80 | = | 364,02 m ³ |
| Zastřešení | 9,81×7,79×4,03×0,50+2,48×2,70×1,10×0,50 | = | 157,67 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 729,48 m ³ |

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1. Základy – smíšené s izolací | 5,40 % | Standardní |
| 2. Zdivo – zděné, tvárnice | 23,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 9,10 % | Standardní |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová | 5,40 % | Standardní |
| 5. Krytina – taška pálená | 3,30 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety) | 0,80 % | Standardní |
| 7. Vnitřní omítky | 6,10 % | Standardní |
| 8. Fasádní omítky – vápenné hladké | 2,80 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|----------------------------------|------------|----------------|
| 9. Vnější obklady – keramické | 0,50 % | Standardní |
| 10. Vnitřní obklady | 2,20 % | Standardní |
| 11. Schody | 2,30 % | Standardní |
| 12. Dveře | 3,20 % | Standardní |
| 13. Okna – plastová zdvojená | 5,10 % | Standardní |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,10 % | Standardní |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,30 % | Standardní |
| 16. Vytápění | 5,30 % | Standardní |
| 17. Elektroinstalace – 230V/400V | 4,20 % | Standardní |
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody | 2,90 % | Standardní |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,70 % | Standardní |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Standardní |
| 22. Kanalizace | 2,70 % | Standardní |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Standardní |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,30 % | Standardní |
| 25. Záchod | 0,30 % | Standardní |
| 26. Ostatní | 4,00 % | Standardní |

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

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Počet obyvatel: | 1 259 079 |
| Základní cena (ZC): | 4 306,- Kč/m ³ |

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V _i |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 0 Typ stavby | III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou | C |
| 1 Druh stavby | III. Samostatný rodinný dům | 0,00 |
| 2 Provedení obvodových stěn | III. Zdivo cihelné nebo tvárnice | 0,00 |
| 3 Tloušťka obvod. stěn | II. 45 cm | 0,00 |
| 4 Podlažnost | III. Hodnota větší než 2 | 0,02 |
| 5 Napojení na veřejné sítě (přípojky) | V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | 0,08 |
| 6 Způsob vytápění stavby | III. Ústřední , etážové , dálkové | 0,00 |
| 7 Zákl. příslušenství v RD | III. Úplné - standardní provedení | 0,00 |
| 8 Ostatní vybavení v RD | I. Bez dalšího vybavení | 0,00 |
| 9 Venkovní úpravy | III. Standardního rozsahu a provedení | 0,00 |
| 10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD | II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | 0,00 |
| 11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou | II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem | 0,00 |

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-------|
| 12 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 13 Stavebně-technický stav | II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | 1,00* |

| | |
|-----------------------------|-------|
| * Rok výstavby / kolaudace: | 1986 |
| Stáří stavby (y): | 30 |
| Koeficient pro úpravu (s): | 0,850 |

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,935

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 4 026,11 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,980

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 729,48 × 4 026,11 × 0,930 × 0,980 = 2 676 751,47 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|----------------------------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = | 669 187,87 Kč |
| Rodinný dům č.p. 379 – zjištěná cena: | | 669 187,87 Kč |

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Základní cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------|
| 100 | Zastavěná plocha a nádvoří | 90 | 4 070,- | 366 300,- |
| 101 | Zahrada | 449 | 4 070,- | 1 827 430,- |
| | Součet: | 539 | | 2 193 730,- |

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 539 \text{ m}^2$

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|---------------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = | 548 432,50 Kč |
| Pozemky – zjištěná cena: | | 548 432,50 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 Praha - Řeporyje, okres Hlavní město Praha

RD (4+1 a 3+1) na rovinatém pozemku 1 600 m². V zadní části zahrady stojí na st. pozemku dílna (54 m²) a vedle ní je bazén. Vjezd na pozemek je z komunikace kolem domu, který stojí v přední části zahrady. Dům je z roku 1946 a průběžně rekonstruovaný (v roce 1982 nová střecha a fasáda, nyní vyměněna všechna okna a vchodové dveře). Suterén (50 m²) plní funkci technického zázemí domu - kotelna, prádelna, skladové místnosti. Přízemí (100 m²) reprezentuje byt 3+1 - zádveří, hala, schodiště do suterénu a patra, pracovna s francouzským oknem a vstupem na terasu, ložnice, ob. pokoj propojený přes jídelnu do tvaru "L" s kuchyní, koupelna s vanou, WC, komora. Patro tvoří druhý samostatný byt 4+1/B (80 m²) se sociálním zázemím. Orientace domu je jižní a západní, tudíž s dostatkem slunce po celý den. IS - v plánu obce nová komunikace a rovněž inž. sítě - plyn,

vodovod, kanalizace elektrina v zemi. Momentálně topení ústřední (kotel na TP), septik, vlastní studna, nová elektroinstalace v mědi, satelit.

Nabídková CENA: 7 200 000,- Kč

2) RD Praha - Řeporyje - ul. Smíchovská, okres Hlavní město Praha

RD ze zástavby cca 40. let s možností i komerčního využití. Jedná se o zděný, dvoupodlažní dům se samostatnou garáží na pozemku a přilehlými přístavbami s výměrou 455 m². Výhodou je zahrada 591 m² (možnost další výstavby). V domě jsou dva byty o dispozici 2+1 (přízemí), 1+1 (první patro). Zde je vedle bytu velká půda se zateplenou střechou (rekonstrukce 2002)- možnost vestavby. V technickém suterénu (s velkou pochozí terasou) druhá menší garáž, dílna, prostorný sklep se vstupem i z domu a další úložné prostory. Zahrada s ovocnými stromy a vlastní studnou nabízí prostor pro další výstavbu. Technický stav domu je dobrý a odpovídá svému stáří a běžné udržovanosti.

Nabídková CENA: 7 500 000,- Kč

3) RD Praha - Řeporyje - ul. Smíchovská, okres Hlavní město Praha

RD s dispozicí 4+1 (upraveno z původních 5+1) s garáží v přízemí na pozemku 908 m² a s upravenou zahradou v Řeporyjích. V přízemí domu je prádelna, technická místnost pro vytápění, dvě skladovací místnosti a pod schodištěm malý sklípek pro ovoce a již zmíněná garáž. V prvním patře velký obývací pokoj 31 m² se vstupem na balkon, kuchyně, spíž, koupelna se sprchovým koutem a WC. Ve druhém patře jsou 3 ložnice, koupelna s vanou a WC. Vstup do objektu je hlavním vchodem přes verandu. Technický stav domu je dobrý a odpovídá svému stáří. V nedávné době proběhla oprava střechy, zateplení fasády a výměna nových plastových oken. Vhodné pro vlastní bydlení, případně i komerční využití. Nemovitost je napojena na vodovodní a kanalizační řad, k dispozici je též studna na vlastním pozemku. Plyn je u plotu - HUP. Vytápění domu zajišťuje elektrická akumulární nádrž. Ohřev teplé vody bojlerem. Na zahradě se nachází skleník, zděná kolna a vlastní studna. Vjezd na dálkové ovládání.

Nabídková CENA: 7 900 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Praha - Řeporyje, okres Hlavní město Praha | |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 7 200 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,10 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 6 233 766,23 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Praha - Řeporyje - ul. Smíchovská, okres Hlavní město Praha | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 7 500 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 0,95 |
| Jednotková cena (JC): | 7 160 759,04 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Praha - Řeporyje - ul. Smíchovská, okres Hlavní město Praha | |
| Výchozí cena (VC): | 7 900 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,05 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 7 165 532,88 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

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

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 6 233 766,23 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\frac{\sum (\text{JC} \times \text{V})}{\sum \text{V}}$): | 6 853 352,72 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 7 165 532,88 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena: | 6 850 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 6 850 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|------------------------|------------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = 1 712 500,- Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | | |
|------------------------|---|-------|-------------------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 | |
| Cena po úpravě: | | | = 1 370 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: **1 370 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 669 190,- Kč |
| Cena pozemků | 548 430,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 1 217 620,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 1 370 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou | 0,- Kč |

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 370 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliontřístasedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.4.2016

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. 13551-665/2016 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

