

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: 20452-1487/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 17/168 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 73/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mstišov, č.p. 147, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 73/1), pozemku **p.č. 73/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 75** - trvalý travní porost, **objektu č.p. 221, rod. dům** příslušející k části obce **Mstišov**, na pozemku p.č. 74, včetně pozemku **p.č. 74** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

II) pozemku **p.č. 76/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 78** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139 EX 21420/18-038**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 31.10.2019 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 25 stran a 37 stran příloh.

V Praze, dne 10.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 22.10.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 21420/18-038**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 17/168 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 73/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mstišov, č.p. 147, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 73/1), pozemku **p.č. 73/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 75** - trvalý travní porost, **objektu č.p. 221, rod. dům** příslušející k části obce **Mstišov**, na pozemku p.č. 74, včetně pozemku **p.č. 74** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

II) pozemku **p.č. 76/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 78** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí 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 prodeji 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 31.10.2019, 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., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 31.10.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Bedřicha Danče, který umožnil pouze částečnou prohlídku předmětu ocenění.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

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. 4, pro k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem dne 22.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 31.10.2019, 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.

Územní plán obce.

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: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Dubí
Katastrální území: Mstišov (700215)

List vlastnictví číslo: 4

Vlastník:

Danč Bedřich
Ruská 264/128, 41701 Dubí

Podíl: 17/168

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 17/168 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 73/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mstišov, č.p. 147, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 73/1), pozemku p.č. 73/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 75 - trvalý travní porost, **objektu č.p. 221, rod. dům** příslušející k části obce **Mstišov**, na pozemku p.č. 74, včetně pozemku p.č. 74 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že objekt č.p. 221 na pozemku p.č. 74 již neexistuje. Z původního objektu je patrné pouze torzo a rozvaliny. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

I) RD č.p. 147 s příslušenstvím a pozemky p.č. 73/1, p.č. 73/2, p.č. 74 a p.č. 75

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažními pod plochou střechou krytou vlnitým eternitem a z části krytinou Onduline. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Dubí, v místní části Mstišov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese náměstí Svobody 147, 417 03 Dubí. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 545/21 - ostatní plocha a p.č. 447/20 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem a na pozemcích p.č. 447/1 - ostatní plocha p.č. 122/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Dubí, Ruská 264/128, 417 01 Dubí.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ ve městě Dubí je dále možné napojení na plynové vedení.

Objekt sestává ze čtyř bytových jednotek o velikosti 2x 1+1 a 2x 3+1. Přesná 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 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před oceňovaným rodinným domem vlevo se nachází přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou polykarbonátem, za kterou je situován dřevěný přístřešek s plochou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy (asfaltové)
- přípojky IS

II) Pozemky p.č. 76/1 a p.č. 78

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 17/168 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 76/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 78** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Mstišov, obec Dubí, okres Teplice, které tvoří funkční celek, jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Dubí, v místní části Mstišov a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 416 - ostatní plocha a dále po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 433 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Dubí, Ruská 264/128, 417 01 Dubí, a dále přes pozemek 77 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví jiného subjektu.

Dle sdělení povinného a informací ČSÚ ve městě Dubí je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Dubí (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky zahrnuty v plochách návrhových: „B - plochy bydlení.“ Dle sdělení pracovnice Městského úřadu Dubí, odbor Stavení úřad, paní Marcely Schiffnederové, nebylo v posledních 5-ti letech vydáno žádné rozhodnutí ani jiné opatření stavebního úřadu. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

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**Rodinný dům č.p. 221 s příslušenstvím a pozemky**

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 221
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Pozemky p.č. 76/1 a p.č. 78

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) 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 17/168 (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 stavba stejného vlastníka, 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
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

Ocenění

Rodinný dům č.p. 221 s příslušenstvím a pozemky

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 221 – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,05 m	14,11×10,28+2,20×1,85	=	149,12 m ²
II.NP	3,05 m	14,11×10,28	=	145,05 m ²
Součet:	6,10 m			294,17 m ²

Podlažnost: 294,17 / 149,12 = 1,97

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	14,11×10,28×7,31+2,20×1,85×3,10	=	1 072,94 m ³
Zastřešení	2,20×1,85×1,06×0,50	=	2,16 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 075,10 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Střecha – plochá	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – vlnitý eternit, krytina Onduline	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), keramické (parapety)	0,90 %	Podstandardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody – betonové se zábradlím	1,00 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové	2,20 %	Podstandardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové	1,00 %	Podstandardní	
16. Vytápění – lokální (kamna na tuhá paliva)	5,20 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Nevyskytuje se	
25. Záchod	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Standardní	

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

Kraj:	Ústecký
Obec:	Dubí
Počet obyvatel:	7 914
Základní cena (ZC):	1 422,- Kč/m ³

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04

6	Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
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	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1959
 Stáří stavby (y): 60
 Koeficient pro úpravu (s): 0,700
 12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,410

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 583,02 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,870

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 075,10 × 583,02 × 0,930 × 0,870 = 507 147,77 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	17 / 168
Cena po úpravě:	=	51 318,52 Kč

Rodinný dům č.p. 221 – zjištěná cena: 51 318,52 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dubí
Název okresu: Teplice

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 a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 923,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 606,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,362$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,947$

Index trhu: $I_T = 0,930$

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 = 0,870

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = **0,809**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × R = 464,2705 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
73/1	Zastavěná plocha a nádvoří	282	130 924,28
74	Zastavěná plocha a nádvoří	154	71 497,66
73/2	Ostatní plocha - jiná plocha	241	111 889,19
75	Trvalý travní porost	685	318 025,29
	Součet:	1 362	632 336,42

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	17 / 168
Cena po úpravě:	=	63 986,42 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **63 986,42 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 Krupka - ul. Mlýnská, okres Teplice

RD o velikosti 5+1 s garáží, který je určen ke kompletní rekonstrukci. Jedná se o dům v klidné části obce Kupka v ulici Mlýnská, postavený na pozemku o celkové výměře 189 m². Nemovitost je napojená na elektřinu, vodovod a kanalizaci. V domě byla započata rekonstrukce, je nově rekonstruovaná koupelna, částečně bylo zrekonstruováno také podkroví a částečně je nově natažená elektřina.

Nabídková CENA: 1 000 000,- Kč

2) RD Dubí - Pozorka - ul. Tyršova, okres Teplice

RD s pozemkem. Jedná se o dva rodinné domy o celkové zastavěné ploše 151 m². Užitná plocha činí 148 m². Celková plocha pozemku je 1.072 m².

Nabídková CENA: 1 060 000,- Kč

3) RD Lom - ul. Vrchlického, okres Most

RD má 3.NP, přičemž 1.NP je tvořeno sklepními prostory a kotelnou s kotlem na tuhá paliva a bojlerem na ohřev TUV. Zbylé dvě podlaží plní funkci obytných prostor. 2.NP se skládá z prostorné chodby, kuchyně s obývacím pokojem, ložnicí a koupelnou a ve 3.NP najdeme chodbu, koupelnu a čtyři obytné pokoje. Rodinný dům je nyní využíván jako jedna bytová jednotka, ale lze zde vybudovat dva plnohodnotné byty se samostatným vchodem.

Nabídková CENA: 750 000,- 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 difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- některé z prvků dlouhodobých i krátkodobých životností jsou u konce své životnosti
- pouze lokální vytápění objektu
- vícegenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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

Seznam porovnávaných objektů:

RD Krupka - ul. Mlýnská, okres Teplice	
Výchozí cena (VC):	1 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	718 816,39 Kč
Váha (V):	1,0
RD Dubí - Pozorka - ul. Tyršova, okres Teplice	
Výchozí cena (VC):	1 060 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	838 139,91 Kč
Váha (V):	1,0
RD Lom - ul. Vrchlického, okres Most	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	622 674,70 Kč

Váha (V):	1,0
-----------	-----

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

Minimální jednotková cena:	622 674,70 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	726 543,67 Kč
Maximální jednotková cena:	838 139,91 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	730 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 730 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 17 / 168
Cena po úpravě:	= 73 869,05 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 17/168 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:	= 59 095,24 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 59 095,24 Kč

Pozemky p.č. 76/1 a p.č. 78**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Dubí
Název okresu: Teplice

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 a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 923,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 606,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,870$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,809$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 147,0762 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
76/1	Trvalý travní porost	3 524	518 296,53
78	Trvalý travní porost	766	112 660,37
	Součet:	4 290	630 956,90

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	17 / 168
Cena po úpravě:	=	63 846,83 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **63 846,83 Kč**

2) 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) Pozemek Zabušany, okres Teplice

Pozemky v katastrálním území Zabušany, okres Teplice. Jeden celek o výměře 10.463 m². Příjezd k pozemkům jiného vlastníka.

Nabídková CENA: 633 870,- Kč

2) Pozemek Bystřany - Světice, okres Teplice

Pozemek o výměře 46.514 m² v obci Bystřany. Pozemek se nachází v odlehlé části obce a je evidován jako orná půda. Pozemek je mírně svažité.

Nabídková CENA: 1 690 000,- Kč

3) Pozemek Bžany - Lysec, okres Teplice

Pozemky o výměře 5.765 m². Pozemky se nachází v klidné části obce Bžany - okres Teplice a jsou evidovány jako trvalý travní porost a ostatní plocha.

Nabídková CENA: 249 000,- Kč

4) Pozemek Bžany - Lysec, okres Teplice

Pozemky o výměře 17.561 m² v obci Bžany. Pozemek se nachází v odlehlé části obce a je evidován jako trvalý travní porost. Pozemek je mírně svažité.

Nabídková CENA: 599 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 27,- do 39,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při spodní hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **27,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Zabrůšany, okres Teplice		633 870,- Kč	21 129,00 m ²
1,00	1,10	27,27 Kč	1,0
Pozemek Bystřany - Světice, okres Teplice		1 690 000,- Kč	46 514,00 m ²
1,00	1,10	33,03 Kč	1,0
Pozemek Bžany - Lysec, okres Teplice		249 000,- Kč	5 765,00 m ²
1,00	1,10	39,27 Kč	1,0
Pozemek Bžany - Lysec, okres Teplice		599 000,- Kč	17 561,00 m ²
1,00	1,10	31,01 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	27,27 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	32,64 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	39,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	27,- Kč
Jednotkové množství:	× 4 290,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 115 830,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 17 / 168
Cena po úpravě:	= 11 720,89 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 17/168 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Adně 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 podíl. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, přípu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	<hr/>	
Cena po úpravě:			=	9 376,71 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **9 376,71 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 porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

I) Rodinný dům č.p. 147 s příslušenstvím a pozemky p.č. 73/1, p.č. 73/2, p.č. 74 a p.č. 75

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 17/168 k RD č.p. 221 s příslušenstvím a pozemky činí:
60 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemky p.č. 76/1 a p.č. 78

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 17/168 k pozemkům p.č. 76/1 a p.č. 78 s příslušenstvím činí:
10 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
60 000,- + 10 000,- = 70 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	51 319,- Kč
Cena pozemků	127 833,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	179 152,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	70 000,- 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

70 000,- Kč

Cena slovy: sedmdesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.12.2019

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. 20452-1487/2019 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