

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 20580-1615/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 91 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nový Svět, č.p. 129, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 91), a dále pozemku p.č. **244/1** - trvalý travní porost a pozemku p.č. **244/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. , vše v k.ú. Harrachov, obec Harrachov, okres Semily.

Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. **139 EX 01624/18-075**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.12.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 19 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 16.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 25.11.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 01624/18-075**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 91** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nový Svět, č.p. 129, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 91), a dále pozemku **p.č. 244/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 244/2** - ostatní plocha, vše v k.ú., vše v k.ú. Harrachov, obec Harrachov, okres Semily.

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 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 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 3.12.2019, 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 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 kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3.12.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného Ing. Petra Bořuty.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 171, pro k.ú. Harrachov, obec Harrachov, okres Semily, vyhotovený objednavatelem, dne 25.11.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Harrachov, obec Harrachov, okres Semily, vyhotovená znaleckým ústavem dne 3.12.2019, 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.

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: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Harrachov
Katastrální území: Harrachov (637238)

List vlastnictví číslo: 171

Vlastníci:

1. Bořuta Petr Ing. Podíl: 1/2
Štěpánská 1677/20, Nové Město, 11000 Praha 1
2. Hyngarová Iva Podíl: 1/2
Ostrčilova 536/3, Klíše, 40001 Ústí nad Labem

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o částečně podsklepený, dřevěný rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části obce Harrachov, jako samostatně stojí. Předmět ocenění se nachází na adrese Nový Svět 129, 512 46, Harrachov - Nový Svět. Parkování je možné ve vlastní garáži i na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 244/6 - ostatní plocha, která je ve vlastnictví: Město Harrachov, č. p. 150, 512 46 Harrachov.

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

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka, účastníka místního šetření, odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2009 byly položeny nové podlahové krytiny a v roce 2010 byla modernizována kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažován jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších 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 objektem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), se nachází zděná garáž pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Za objektem, dále vlevo, je situována dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- betonové, kamenné schody
- přístupový kamenný chodník
- kamenná zeď
- 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 oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 129
- 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 1/2 (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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
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	-0,01
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

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

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 129 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	13,68×7,30+5,71×0,59+8,24×2,00	=	119,71 m ²
Podkroví	13,68×7,30+5,71×0,59	=	103,23 m ²
I.PP	6,74×2,54+8,24×2,00	=	33,60 m ²
Součet:		=	256,54 m ²

Podlažnost: 256,54 / 119,71 = 2,14

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	(6,74×2,54+8,24×2,00)×1,91	=	64,18 m ³
vrchní stavba	13,68×7,30×2,50+5,71×0,59×2,50+8,24×2,00×2,10	=	292,69 m ³
zastřešení	(13,68×7,30+5,71×0,59)×4,70×0,50	=	242,60 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	599,47 m ³

Rodinný dům: typ L

Konstrukce: dřevěná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené - částečná izolace	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – dřevěné roubenné	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – klenbové	7,90 %	Podstandardní	25 %
– dřevěné trémové s podhledem		Standardní	75 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Nevyskytuje se	
7. Vnitřní omítky – běžný nátěr – tapety bez omítek	5,80 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – dřevěné se zábradlím – kamenné	1,00 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
12. Dveře – dřevěné do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená – dřevěná ven - dovnitř otvíratelná	5,20 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní), plovoucí podlahy, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, textilní krytiny, PVC	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední s kotlem na TP a elektrickým kotlem	5,20 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá a studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kuchyň, koupelna, WC	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – skloker. varná deska, el. vest. trouba	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní – EZS	3,40 %	Nadstandardní	

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

Kraj:	Liberecký
Obec:	Harrachov
Počet obyvatel:	1 421
Základní cena (ZC):	2 350,- 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) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním 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	L
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	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	II. Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
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	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1949
 Stáří stavby (y): 70
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,525

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 233,75 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 1,030

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 599,47 × 1 233,75 × 0,930 × 1,030 = 708 459,12 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = **354 229,56 Kč**

Rodinný dům č.p. 129 – zjištěná cena: **354 229,56 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: Harrachov

Název okresu: Semily

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
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	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 504,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 229,-$ 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: $vp = 2\,206$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,891$

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

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

Index polohy: $I_P = 1,030$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,958$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 195,4694 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 91	Zastavěná plocha a nádvoří	337	65 873,19
244/1	Trvalý travní porost	1 223	239 059,08
244/2	Ostatní plocha - neplodná půda	646	126 273,23
	Součet:	2 206	431 205,50

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	215 602,75 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 215 602,75 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 Desná, okres Jablonec nad Nisou

RD na krásném místě v Černé Říčce v obci Desná. V okolí se nachází nedotčená příroda, lyžařský vlek a přehrada Souš. Chalupa je po částečné rekonstrukci (střecha, zateplení, podkrovní místnosti včetně elektrorozvodů). Dispozice objektu- vstupní veranda, chodba, prostorná místnost, dílna, 3 sklepy, suchý záchod, schody do podkroví kde se nachází 5 pokojů. V domě není koupelna (předpokládala se v jednom sklípku). Objekt je napojen na studnu, která je na obecním pozemku, elektrika 230V/400V, odkanalizování - jímka.

Nabídková CENA: 4 500 000,- Kč

2) RD Semily - Spálov, okres Semily

Rodinný dům s garáží v Podkrkonoší, a to v obci Semily, kú Spálov s dobrou dostupností do Krkonoš. Dispozice: vstupní chodba, velká obytná místnost s kuchyňským koutem a krbovými kamny s výměníkem, koupelna s toaletou, vstup na terasu s výhledem do okolí a na nedaleké Krkonoše, technická místnost, 2 pokoje. V druhém nadzemním podlaží se nachází prostorné 2 pokoje o výměře 50 m² a 29 m² a vstup na půdu. V suterénu objektu se nachází domácí vinárnička o výměře 22 m³ a sklad se sklepem. Na dům navazuje zahrada. Nemovitost je napojena na el.220/380 V, veřejný vodovod, odpad sveden do septiku. Součástí je i zděná prostorná garáž s vystavěným obytným patrem.

Nabídková CENA: 3 700 000,- Kč

3) RD Jablonec nad Jizerou - Bratrouchov, okres Semily

Rodinný dům v Krkonošském národním parku. Vstup chodbou v přízemí hlavní místnost s kachlovou pecí, ložnice, WC, koupelna, dílna-garáž, chodby, schodiště, dřevník, místnost na nářadí, sklípek. V patře dva pokojíky a další velké prostory k využití. Vlastní příjezdová cesta.

Nabídková CENA: 4 200 000,- 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 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 ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pouze lokální vytápění objektu
- mírně zanedbaná údržba objektu

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 Desná, okres Jablonec nad Nisou	
Výchozí cena (VC):	4 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 573 257,87 Kč
Váha (V):	1,0

RD Semily - Spálov, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	3 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 709 273,18 Kč
Váha (V):	1,0
RD Jablonec nad Jizerou - Bratrouchov, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	4 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	4 210 526,32 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:	3 709 273,18 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	4 164 352,46 Kč
Maximální jednotková cena:	4 573 257,87 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	4 160 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 4 160 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 2 080 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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	<hr/>
Cena po úpravě:			= 1 664 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **1 660 000,- 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 postiženy 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální 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 **obtížně 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

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	354 230,- Kč
Cena pozemků	215 603,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	569 833,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 660 000,- 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

1 660 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetšedesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.12.2019

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. 20580-1615/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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