

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: 20987-376/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 169** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dobrná, č.p. 133, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 169), pozemku **p.č. 828** - zahrada a pozemku **p.č. 831/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín.

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 09799/18-068**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.2.2020 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 30.3.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.2.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 09799/18-068**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 169** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dobrná, č.p. 133, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 169), pozemku **p.č. 828** - zahrada a pozemku **p.č. 831/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín.

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 přikládaná 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 27.2.2020, 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 27.2.2020 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. 93.

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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 12, pro k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 18.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.2.2020, 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: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Dobrná
Katastrální území: Dobrná (627291)

List vlastnictví číslo: 12

Vlastník:

Šándor Pavel
č. p. 133, 40741 Dobrná

Podíl: 1/8

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o dřevěný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou krytinou z břidlice. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné okrajové části obce Dobrná, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dobrná 133, 407 41 Dobrná. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1340 - ostatní plocha, přes pozemek p.č. 826/2 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1346/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Dobrná, č. p. 26, 40741 Dobrná.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a vlastní studnu.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 2+1 se společným sociálním zařízením a společným vstupem.

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 sdělení vlastníka z roku 1937. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu špatnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na levou přední část rodinného domu (pohled ze zpevněné přístupové komunikace) navazuje přízemní zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou z PVC. Před touto je situována zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Vlevo od této je situována přízemní dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou krytinou z břidlice a standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- studna
- žumpa
- chodík betonový
- 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 posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 133
- 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 1/8 (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	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 133 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ M

Konstrukce: dřevěná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,250

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$7,74 \times 18,50 + 3,56 \times 14,19 + 2,75 \times 1,55$	=	197,97 m ²
II.NP	$7,74 \times 18,50$	=	143,19 m ²
I.PP	$(7,74 \times 18,50 + 3,56 \times 14,19 + 2,75 \times 1,55) / 4$	=	49,49 m ²
Součet:		=	390,65 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$(7,74 \times 18,50 + 3,56 \times 14,19 + 2,75 \times 1,55) / 4 \times 2,20$	=	108,88 m ³
Vrchní stavba	$7,74 \times 18,50 \times 4,74 + 3,56 \times 14,19 \times 4,44 + 2,75 \times 1,55 \times 2,28$	=	912,73 m ³
Zastřešení	$7,74 \times 18,50 \times 5,25 + 0,50 + 3,56 \times 14,19 \times 4,30 \times 0,50$	=	484,48 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 506,09 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené, roubenka	22,30 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové	8,40 %	Podstandardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – břidlice	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – standardní (žlaby, parapety)	0,80 %	Podstandardní	70 % Nevyskytuje se 30 %
7. Vnitřní omítky	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	3,10 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	2,40 %	Standardní	
12. Dveře	3,30 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Podstandardní	
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní	
25. Záchod	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	– 0,0383
2. Zdivo	$-0,54 \times 22,30 \%$	– 0,1204
3. Stropy	$-0,54 \times 8,40 \%$	– 0,0454
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,80 \% \times 70 \%$	– 0,0030
	$-0,54 \times 1,852 \times 0,80 \% \times 30 \%$	– 0,0024
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
13. Okna	$-0,54 \times 5,20 \%$	– 0,0281
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,60 \%$	– 0,0360
		= 0,7174

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.**Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 780,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2500	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 563,20 Kč/m ³	
Základní cena upravená:		1 506,09 m ³ × 2 563,20 Kč/m ³	= 3 860 409,89 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení:	80,000 %	
Odpočet opotřebení:	3 860 409,89 Kč × 80,000 %	- 3 088 327,91 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:		= 772 081,98 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:	I _T = 0,930	
Index polohy:	I _P = 1,050	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N		= 772 081,98 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P		× 0,977
Cena stavby: CS = CS_N × pp		= 754 324,09 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:		×	1 / 8
Cena po úpravě:		=	94 290,51 Kč

Rodinný dům č.p. 133 – zjištěná cena: **94 290,51 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: Dobrná

Název okresu: Děčín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
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	IV. Elektřina	0,55
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 697,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 85,-$ 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: $vp = 3\,087$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,865$

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

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

Index polohy: $I_p = 1,050$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,977$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 71,8339 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 169	Zastavěná plocha a nádvoří	1 231	88 427,53
828	Zahrada	1 169	83 973,83
831/2	Trvalý travní porost	687	49 349,89
	Součet:	3 087	221 751,25

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 8
Cena po úpravě:	=	27 718,91 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **27 718,91 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) Objekt Heřmanov - Fojtovice, okres Děčín

Samostatně stojící objekt v obci Fojtovice u Heřmanova, s velkou zahradou. Zděná chalupa – kombinace cihla a kámen, se sedlovou střechou, je dvoupodlažním podsklepeným objektem s obytnou částí, prostornou „hambálkovou“ půdou a garáží s dílnou. Okna dřevěná špaletová. I.NP – chodba s podlahou v dlažbě, navazující na dřevěný schodišťový prostor, obývací pokoj propojený s kuchyní, vybavený krbovými kamny, kuchyňskou linkou, s prkennou podlahou a dřevěným schodištěm do II.NP, místnost koupelny s WC v keramickém obkladu stěn a podlahy v dlažbě, vybavená vanou, umyvadlem a klozetovou mísou. Dalšími prostory přístupnými z chodby je dvojúrovňová „půda“, kterou lze v případě potřeby upravit na další obytné části domu a sklepní prostory, z části s klenbovými stropy. II.NP - vstupní prostor – „hala“ navazující na schodiště z I.NP se vstupy do dvou samostatných prostorných pokojů. Objekt má rozvody elektřiny 220V včt. tzv. motorového proudu v dílně, velkou výhodou je zdroj vody z vlastní studny, umístěné ve sklepě, s čerpadlem napojeným na rozvody vody do kuchyně a koupelny. Odpad je řešený do septiku.

Nabídková CENA: 911 710,- Kč

2) Objekt Františkov nad Ploučnicí, okres Děčín

RD o celkové rozloze 1523 m² ve vyhledávané lokalitě Františkov nad Ploučnicí. Dům je roubený, podsklepený, střecha sedlová s krytinou eternit. Vytápění na tuhá paliva, zdrojem vody je studna umístěná na pozemku. K domu náleží zahrada o rozloze 1334 m². Dům je delší dobu neobývaný, čemuž odpovídá současný stav a proto je vhodný k rekonstrukci.

Nabídková CENA: 890 000,- Kč

3) Objekt Lipová, Česká Kamenice

Objekt postavený ve třicátých letech minulého století s možností využití k bydlení nebo podnikatelským účelům. V současné době je nutná kompletní rekonstrukce. K objektu náleží i prostorná dvougaráž. Okolní pozemky jsou obecní, k nemovitosti vede zpevněná komunikace. Vlastní objekt má dvě nadzemní podlaží s větším množstvím místností a prostornou půdu vhodnou k vybudování dalších prostor. Nemovitost napojena na elektrickou energii, plyn, veřejný vodovodní řád a kanalizaci.

Nabídková CENA: 1 190 000,- 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 na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- 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 je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Heřmanov - Fojtovice, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	911 710,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05

Jednotková cena (JC):	789 359,31 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Františkov nad Ploučnicí, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	890 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	809 090,91 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Lipová, Česká Kamenice	
Výchozí cena (VC):	1 190 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 287 878,79 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	789 359,31 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	962 109,67 Kč
Maximální jednotková cena:	1 287 878,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	960 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 960 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 8
Cena po úpravě:	= 120 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	<hr/>
Cena po úpravě:		=	96 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **96 000,- 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	94 291,- Kč
Cena pozemků	27 719,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	122 010,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	96 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznocí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznocí (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

96 000,– Kč

Cena slovy: devadesátšesttisíc Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.3.2020

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. 20987-376/2020 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