

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: 17432-183/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 727/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Cvikov I, č.p. 333, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 727/1), v k.ú. Cvikov, obec Cvikov, okres Česká Lípa.

Objednavatel posudku:

Mgr. Martina Douchová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Příběnická 1908
390 01 Tábor
IČ: 68619707
DIČ: CZ7353253974

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **017 EX 697/12-121**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.1.2018 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 19 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 7.2.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 22.1.2018 vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Martina Douchová**, č.j. **017 EX 697/12-121**, byl přihrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 727/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Cvikov I, č.p. 333, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 727/1), v k.ú. Cvikov, obec Cvikov, okres Česká Lípa.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 30.1.2018, 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. a vyhlášky č. 457/2017 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 30.1.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinných, pana Vladislava Plecha a paní Ingrid Plechové, kteří umožnili částečnou prohlídku předmětu ocenění.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1052, pro k.ú. Cvikov, obec Cvikov, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 22.1.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Cvikov, obec Cvikov, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckým ústavem dne 30.1.2018, 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: Česká Lípa
Obec: Cvikov
Katastrální území: Cvikov (618080)

List vlastnictví číslo: 1052

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Pech Vladislav
Alšova 333, Cvikov I, 47154 Cvikov | Podíl: 1/2 |
| 2. Pechová Ingrid
Alšova 333, Cvikov I, 47154 Cvikov | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům převážně se dvěma nadzemními podlažími s mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Cvikov, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Alšova 333, Cvikov I, 471 54 Cvikov. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3512/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Cvikov, Náměstí Osvobození 63, Cvikov I, 471 54 Cvikov.

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

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 5+1 a 1+1 každá s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření a dle roku 1920. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1998 bylo vybudováno III. nadzemní podlaží, dále byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí, kuchyně a byly provedeny nové rozvody vody. V roce 2000 byla vyměněna nová střešní krytina. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřeben stanoven odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako průměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní, zděná garáž s plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Za rodinným domem, při pravé horní hranici pozemku (pohled z příjezdové komunikace) je situován přístřešek ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- oplocení - zídka
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 333
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 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 jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní 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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,060$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 333 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,194

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	5,52×13,81+7,27×13,81	=	176,63 m ²
II.NP	5,52×13,81+7,27×13,81	=	176,63 m ²
III.NP	5,52×13,81	=	76,23 m ²
Součet:		=	429,49 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	5,52×13,81×9,65+7,27×13,81×6,74	=	1 412,32 m ³
Zastřešení	7,27×13,81×1,63×0,50	=	81,82 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 494,14 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem, stropní systém Hurdis	8,40 %	Standardní	80 %
– klenbové		Standardní	20 %
4. Střecha – pultová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,80 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	3,10 %	Standardní	90 %
			Nevyskytuje se 10 %
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – betonové a dřevěné s dřevěnými stupni a zábradlím	2,40 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená 2x, dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – OSB desky, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V	4,10 %	Podstandardní	
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – el. bojler	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano (zemní plyn)	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se 50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo 3x, sprchový kout	5,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC 3x	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 × 7,10 %	- 0,0383
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,80 %	- 0,0043
8. Fasádní omítky	-0,54 × 1,852 × 3,10 % × 10 %	- 0,0031
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
10. Vnitřní obklady	-0,54 × 2,30 %	- 0,0124
17. Elektroinstalace	-0,54 × 4,10 %	- 0,0221
23. Vybavení kuchyně	-0,54 × 1,852 × 0,50 % × 50 %	- 0,0025
26. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 3,60 %	- 0,0360
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8773

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8773	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1940	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 801,47 Kč/m³	
Základní cena upravená:	$1\,494,14\text{ m}^3 \times 3\,801,47\text{ Kč/m}^3$	=	5 679 928,39 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení:	60,000 %		
Odpočet opotřebení:	$5\,679\,928,39\text{ Kč} \times 60,000\%$	-	<u>3 407 957,03 Kč</u>
Cena objektu po odečtení opotřebení:		=	2 271 971,36 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:	$I_T = 0,930$		
Index polohy:	$I_P = 1,060$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N		=	2 271 971,36 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P		×	<u>0,986</u>
Cena stavby: CS = CS_N × pp		=	2 240 163,76 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:		×	<u>1 / 2</u>
Cena po úpravě:		=	1 120 081,88 Kč

Rodinný dům č.p. 333 – zjištěná cena: **1 120 081,88 Kč**

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Cvikov
Název okresu: Česká Lípa

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
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, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 656,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 348,-$ 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: $vp = 597$ m²

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

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: $I_P = 1,060$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,986$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 343,1280 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 727/1	Zastavěná plocha a nádvoří	597	204 847,42

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	102 423,71 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 102 423,71 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 inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou 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. pořadné, 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 Cvikov, okres Česká Lípa

RD s vybudovanými čtyřmi bytovými jednotkami, která se nachází v klidné části obce Cvikov. V přízemí zčásti podsklepeném se nachází garsonka, kterou v současné době obývá majitel, zbylou část bytových jednotek má obsazenou nájemníky. V 1.NP se nachází byt 2+kk s prostornou koupelnou, v 2.NP se nachází byt 2+1 rovněž s prostornou koupelnou, zároveň tento byt využívá zčásti zimní zahradu, která je umístěna v zadní části domu. Ve 3.NP se nachází byt 3+kk, jehož součástí je prostorná terasa. Rozsáhlé půdní prostory lze rovněž využít k vybudování bytové části. Topení je v každé bytové jednotce zajištěno krbovými kamny v kombinaci s přímotopy, je zde možnost zavedení plynového vytápění.

Nabídková CENA: 2 400 000,- Kč

2) RD Cvikov - ul. Mánesova, okres Česká Lípa

RD 8+2/B ve Cvikově. Dům se nachází na klidném místě v blízkosti centra, stojící na pozemku o výměře 1.168 m². Je zde udržovaná zahrada se skleníkem. Na pozemku je studna. Jelikož se jedná o udržovanou nemovitost z roku 1950, bude nutná rekonstrukce. Půda je prostorná s možností vybudování dalších obytných prostor. Dům je částečně podsklepený.

Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

3) RD Cvikov - Drnovec, okres Česká Lípa

RD po částečné rekonstrukci. Nová střecha, plastová okna, 2x koupelna 1x vana, 1x sprchový kout. V podkroví započatá půdní vestavba.

Nabídková CENA: 2 090 000,- 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 nebo ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

Seznam porovnávaných objektů:

RD Cvikov, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,- 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
K _{využitelnosti} :	1,00

Jednotková cena (JC):	2 406 015,04 Kč
Váha (V):	1,0
RD Cvikov - ul. Mánesova, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	2 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 904 761,90 Kč
Váha (V):	1,0
RD Cvikov - Drnovec, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	2 090 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 990 476,19 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 904 761,90 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 100 417,71 Kč
Maximální jednotková cena:	2 406 015,04 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 100 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 100 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 1 050 000,- 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	
Cena po úpravě:			= 840 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 840 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

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

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

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 120 082,- Kč
Cena pozemků	102 424,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 222 506,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	840 000,- 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

840 000,- Kč

Cena slovy: osmsetčtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 7.2.2018

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17432-183/2018 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