

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: 5539-1685/2012

O ceně bytové jednotky č. 298/3 v budově č.p. 298, příslušející k části obce Semice, na pozemku p.č. 321/37, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. 321/14 a p.č. 321/37, vše v rozsahu 8375/52422, vše zapsané na listu vlastnictví č. 954 a listu vlastnictví č. 933, vše v k.ú. Semice nad Labem, obec Semice, okres Nymburk.

Objednatel posudku:

Mgr. Jan Mlynářčík
soudní exekutor, Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou
5. května 2339/33
466 01 Jablonec nad Nisou
IČ: 66249210
DIČ: 7307293235

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 154 EX 202/11-35

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.8.2012 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 7 stran příloh.

V Přerově, dne 29.8.2012

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.7.2012 vydané Exekutorským úřadem Jablonec nad Nisou, **Mgr. Jan Mlynarčík**, č.j. **154 EX 202/11-35**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostí - bytové jednotky č. 298/3 v budově č.p. 298, příslušející k části obce Semice, na pozemku p.č. 321/37, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. 321/14 a p.č. 321/37, vše v rozsahu 8375/52422, vše zapsané na listu vlastnictví č. 954 a listu vlastnictví č. 933, vše v k.ú. Semice nad Labem, obec Semice, okres Nymburk.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 nemovitostmi.

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 7.8.2012, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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 nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.8.2012 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedkou paní Semrádovou. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 954, pro k.ú. Semice nad Labem, obec Semice, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 8.8.2012, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 933, pro k.ú. Semice nad Labem, obec Semice, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 8.8.2012, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Semice nad Labem, obec Semice, okres Nymburk, vyhotovená znaleckým ústavem dne 7.8.2012, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 18.9.2006 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Semice
Katastrální území: Semice nad Labem (747211)

List vlastnictví číslo: 954

Vlastník:

Společné jmění manželů
Kušnier Igor
Sídliště F. Hrubína 427, Chlum u Třeboně, 378 04
Kušnierová Monika
Semice 298, 289 17

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o ocenění bytové jednotky č. 298/3 v budově č.p. 298, příslušející k části obce Semice, na pozemku p.č. 321/37, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. 321/14 a p.č. 321/37, vše v rozsahu 8375/52422, vše zapsané na listu vlastnictví č. 954 a listu vlastnictví č. 933, vše v k.ú. Semice nad Labem, obec Semice, okres Nymburk, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce. Bytový dům je napojen na dostupné IS. Objekt je přístupný z pozemků p.č. 321/36 a p.č. 753, jež jsou ve vlastnictví Obce Semice. Parkování je možné na vlastním pozemku nebo na veřejné komunikaci u objektu. V průběhu své životnosti byl proveden kontaktní fasádní zateplovací systém na části objektu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu od 30 do 50 let včetně.

Na pozemku p.č. 321/14 jsou situovány venkovní úpravy (betonové a zpevněné plochy). Dále se na pozemku nacházejí porosty plevelného a náletového charakteru.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

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

6. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Byt

- 2) Byt
 - a) Bytová jednotka č. 298/3
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Nymburk
Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

Ocenění

Společné části domu a jeho příslušenství

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 387/2011 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 899 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	5 %	×
Koeficient změny cen staveb K_i :			×
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×
			1,050
			2,139
			0,565

		Jednotková cena [Kč/ m^2]		
Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	321/37	415	35,-	44,4137
				Cena [Kč]
				18 431,69

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	5 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Bytové domy)			×
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×
			1,050
			2,139
			0,565
			0,400

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	Cena [Kč]
ostatní plocha	321/14	1 607	35,-	32 140,-
*) cena byla upravena na 20 Kč/m ² podle § 28 odst. 9				

Součet cen všech typů pozemků: = **50 571,69 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **50 571,69 Kč**

Byt

2) Byt

2.a) Vyhláška 387/2011 Sb.

2.a.1) Bytová jednotka č. 298/3 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	19,95	1,00	19,95
pokoj	13,89	1,00	13,89
pokoj	12,05	1,00	12,05
kuchyň	9,88	1,00	9,88
koupelna	3,53	1,00	3,53
WC	0,88	1,00	0,88
chodba	10,42	1,00	10,42
komora	2,05	1,00	2,05
lodžie	4,59	1,00	4,59
sklep	7,90	0,10	0,79
sklep	1,97	0,10	0,20
úklidová komora	1,23	0,80	0,98
	88,34		79,21

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Semice
Počet obyvatel: 899
Indexovaná prům. cena (IPC): 16 953,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	1,000	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	III. Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5 Školství a sport	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,03
6 Zdravotní zařízení	II. Pouze ordinace praktického lékaře	0,00
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):	1,060	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$):	0,916	
Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):	$1,000 \times 1,060 \times 0,916 =$	0,971
Cena upravená ($CU = IPC \times I$):	$16\,953,- \times 0,971 =$	16 461,36 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$):	$79,21 \times 16\,461,36 =$	1 303 904,33 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	50 571,69 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	$8\,375 / 52\,422$	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	8 079,39 Kč	
			+ 8 079,39 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 311 983,72 Kč
Bytová jednotka č. 298/3 – zjištěná cena:			1 311 983,72 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. 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) Byt 3+kk, ul. Kaštanová, Milovice-Mladá, okr. Nymburk

Byt 3+kk s lodžii, 76 m², osobní vlastnictví, v nejlepší lokalitě Milovic - u centra i u lesa. Byt se nachází ve 2. patře cihlového domu zkolaudovaného v roce 2009. Byt má prostornou předsíň, velký obývací pokoj a 2 menší pokoje, velkou koupelnu s oknem, rohovou vanou a závěsným WC a 2 komory. Podlahy plovoucí v pokojích i na chodbě. Obklady v koupelně nutno dodělat dle svých představ. Nadstandardní dveře, dřevěné rámy. Bez kuchyňské linky - pouze příprava. Topení ústřední - plynová kotelná pro dům. Výborná občanská vybavenost i dopravní dostupnost do Prahy. Nabídková CENA: 1 549 900,- Kč

2) Byt 3+kk, ul. U Stadionu, Lysá nad Labem, okr. Nymburk

Zrekonstruovaný byt 3+kk 72 m² v cihlovém domě v klidné ulici. Byt má nová plastová okna, parketové podlahy ve všech pokojích, dlažbu v předsíni a kuchyni. V předsíni jsou vestavné skříně. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou se spotřebiči. Koupelna je vybavena vanou, dvěma umyvadly a sprchovým koutem. Vytápění a ohřev vody v bytě je plynové na kombinovaný kotel. V kuchyni, koupelně a na toaletě je podlahové topení. V bytě jsou nové stupačky a rozvody, optický kabel na připojení internetu. K bytu náleží dvě sklepní kóje o celkové ploše 16 m². Dům má novou střechu a dále se připravuje zateplení domu. Dům je posazen do zeleni v klidné části obce.

Nabídková CENA: 1 840 000,- Kč

3) Byt 2+1, ul. Švermova, Lysá nad Labem, okr. Nymburk

Byt 2+1 o podlahové ploše 74 m², který se nachází na okraji města. Dům je oplocený a k bytu patří podíl pozemku kolem domu. Jedná se o byt v 1. patře třípodlažního cihlového domu který je určen k částečné rekonstrukci. Byt je vytápěn akumulací kamny, v pokoji je možnost instalace krbu. Teplá voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Podlahová krytina: v kuchyni PVC, v pokojích parkety, na chodbě, koupelně a WC je dlažba. Do bytu je možno zavést plyn, přípojka je na chodbě. Po rekonstrukci je vodovodní přípojka a odpady které jsou v plastu, částečně elektřina (rozvod k akumulacím kamnům), u domu byli rekonstruovány komíny a je zde nová střecha. K bytu patří 2 zděné kolny které jsou na pozemku.

Nabídková CENA: 1 210 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění bytových jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

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:

- bytová jednotka s lodžii
- možnost parkování na vlastním pozemku
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- chybí vlakové spojení obce
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytová jednotka**, 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 obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+kk, ul. Kaštanová, Milovice-Mladá, okr. Nymburk	
Výchozí cena (VC):	1 549 900,- Kč
Množství (M):	76,00 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,05
K _{stav bytu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	0,95
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	16 091,72 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+kk, ul. U Stadionu, Lysá nad Labem, okr. Nymburk	
Výchozí cena (VC):	1 840 000,- Kč
Množství (M):	72,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,20
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	16 901,82 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 2+1, ul. Švermova, Lysá nad Labem, okr. Nymburk	
Výchozí cena (VC):	1 210 000,- Kč
Množství (M):	74,00 m ²
K _{polohy} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	0,95
K _{stav bytu} :	0,90
K _{vybavení bytu} :	0,95
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	16 671,58 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stav budovy}} \times K_{\text{stav bytu}} \times K_{\text{vybavení bytu}} \times K_{\text{umístění v domě}} \times K_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	16 091,72 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	16 555,04 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	16 901,82 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	16 560,- Kč
Množství:	× 77,24 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 279 090,- Kč
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	= 1 280 000,- 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 postíženy 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 nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na menší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	1 311 980,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 280 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, která nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

1 280 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěosmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ing. Markéta Perůtková

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 29.8.2012

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. 5539-1685/2012 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