

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: 15239-107/2017

O ceně nemovité věci - jednotky č. 42/2 v budově č.p. 42, příslušející k části obce Podkopná Lhota, na pozemku p.č. St. 40/4, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. St. 40/4, p.č. 118/2 a p.č. 1261, vše v rozsahu 702/1404, vše zapsané na listu vlastnictví č. 507 a listu vlastnictví č. 296, vše v k.ú. Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota, okres Zlín.

Objednatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4 215
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139 EX 12835/16-049**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.12.2016 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 17.1.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.12.2016 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 12835/16-049**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 42/2 v budově č.p. 42, příslušející k části obce Podkopná Lhota, na pozemku p.č. St. 40/4, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. St. 40/4, p.č. 118/2 a p.č. 1261, vše v rozsahu 702/1404, vše zapsané na listu vlastnictví č. 507 a listu vlastnictví č. 296, vše v k.ú. Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota, okres Zlín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 20.12.2016 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. a vyhlášky č. 53/2016 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 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 20.12.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedkou, paní Bohumilou Knedlovou. 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 je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 507, pro k.ú. Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 12.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota, okres Zlín, vyhotovený znaleckým ústavem dne 20.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 19.6.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Podkopná Lhota
Katastrální území: Podkopná Lhota (723843)

List vlastnictví číslo: 507

Vlastník:

Knedla Zdeněk (810925/4153), č.p. 42, 763 18 Podkopná Lhota

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 42/2 v budově č.p. 42, příslušející k části obce Podkopná Lhota, na pozemku p.č. St. 40/4, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. St. 40/4, p.č. 118/2 a p.č. 1261, vše v rozsahu 702/1404, vše zapsané na listu vlastnictví č. 507 a listu vlastnictví č. 296, vše v k.ú. Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota, okres Zlín, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce Podkopná Lhota. Bytový dům je napojen na elektro, hloubkovou kanalizaci a vlastní studnu. V obci je dále možné napojení na obecní vodovod a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1254/4, který je ve vlastnictví Zlínského kraje. Parkování je možné na vlastním pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1968. V roce 2010 byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je uvažováno jako

ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Na pozemku p.č. St. 40/4 se dále nachází přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, která slouží jako kůlna.

Pozemky p.č. 118/2 a p.č. 1261 tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku p.č. 1261 se nachází nezpevněná šterková příjezdová komunikace. Na pozemku p.č. 118/2 se nachází venkovní úpravy - betonové schody, dále oplocení (dřevěné latě na ocelových sloupcích s dřevěnými vrátky, dále drátěné pletivo na ocelových sloupcích, vrata a vrátka dřevěné a ocelové konstrukce). Na pozemku se dále nachází porosty plevelného a náletového charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (kromě níže uvedeného věcného břemene).

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

6. Obsah posudku

I. Pozemky a věcná práva

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 42/2

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 42/2
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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)	II. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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

Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$

Ocenění

I. Pozemky a věcná práva

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Podkopná Lhota

Název okresu: Zlín

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	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,500,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 275,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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 pásma	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: $I_p = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 1,061$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 291,7750 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 40/4	zastavěná plocha a nádvoří	360	105 039,-
118/2	trvalý travní porost	2 001	583 841,77
1261	ostatní plocha	314	91 617,35
	Součet:	2 675	780 498,12

Pozemky – zjištěná cena: 780 498,12 Kč

2) Věcná práva

2.a) Cenový předpis

2.a.1) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 42/2 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty dle listiny - pouze k pozemku p.č. 118/2, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 50/. Věcné břemeno bylo zřízeno jako závada na jednotce č. 42/2 a to ve prospěch pozemků p.č. St. 40/1, p.č. St. 105, p.č. 94/1, p.č. 99/2, p.č. 99/4, p.č. 99/8, p.č. 103, p.č. 107/1, p.č. 107/8, p.č. 121/2, p.č. 127, p.č. 132/2, p.č. 133, p.č. 139, p.č. 146/2, p.č. 148, p.č. 149/2, p.č. 154/2, p.č. 154/5, p.č. 164/1, p.č. 164/3, p.č. St. 303/5, p.č. 94/7, p.č. 107/9, p.č. 115/1, p.č. 116/7, p.č. 116/11, p.č. 116/14, p.č. 120/2, p.č. 120/4, p.č. 120/5, p.č. 120/11, p.č. 120/12, p.č. 121/10, p.č. 121/11, p.č. 121/12, p.č. 121/13, p.č. 121/14, p.č. 121/15, p.č. 121/18, p.č. 121/19, p.č. 121/21, p.č. 121/22, p.č. 121/24, p.č. 121/25, p.č. 121/26, p.č. 136, p.č. 142/2, p.č. 150/3, p.č. 160/1, p.č. 165/27, p.č. 1233/2. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

II. Byt**1) Byt****1.a) Vyhláška 53/2016 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 42/2 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

obývací pokoj		16,50 m ²
ložnice	+	15,90 m ²
kuchyně	+	12,80 m ²
dětský pokoj	+	8,50 m ²
předsíň	+	6,60 m ²
koupelna	+	5,20 m ²
spíž	+	3,60 m ²
WC	+	1,10 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	=	70,20 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Zlínský
Obec:	Podkopná Lhota
Počet obyvatel:	319
Základní cena (ZC):	10 485,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, 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	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
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	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
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	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1968
 Stáří stavby (y): 48
 Koeficient pro úpravu (s): 0,760

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$): 0,828

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 8 681,58 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,061

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_p = PP × ZCU × I_T × I_P = 70,20 × 8 681,58 × 1,000 × 1,061 = 646 623,18 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků a věcných práv = 770 498,12 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 702 / 1 404

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 385 249,06 Kč

+ 385 249,06 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 031 872,24 Kč

Jednotka č. 42/2 – zjištěná cena: 1 031 872,24 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ 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 nemovitou věc, 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 segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci 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 nemovitých věcí 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 do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

1) Byt 3+1, ul. A.Háby, Vizovice, okr. Zlín

Družstevní byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 76 m², který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Dům je po revitalizaci (nová střecha, zateplená fasáda, stupačky, výtah, plastová okna). Byt je v původním stavu, určený k rekonstrukci.

Nabídková CENA: 1 090 000,- Kč

2) Byt 3+1, Bystřice pod Hostýnem, okr. Kroměříž

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 80 m² (+ balkón 8 m²), který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, v bytě jsou plastová okna, vytápění a ohřev vody na elektřinu.

Nabídková CENA: 1 100 000,- Kč

3) Byt 3+1, Vizovice, okr. Zlín

Byt 3+1 s balkónem v osobním vlastnictví o výměře 76 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu bez výtahu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, má plastová okna, jádro je zděné. K bytu náleží dva sklepy.

Nabídková CENA: 1 250 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užité 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 nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- chybí vlakové spojení obce

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, ul. A.Háby, Vizovice	
Výchozí cena (VC):	1 090 000,- Kč
Množství (M):	76,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	0,95
K _{stav budovy} :	1,10
K _{stav bytu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	11 520,61 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, Bystřice pod Hostýnem	
Výchozí cena (VC):	1 100 000,- Kč
Množství (M):	88,00 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	10 330,58 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, Vizovice	
Výchozí cena (VC):	1 250 000,- Kč
Množství (M):	76,00 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	12 460,13 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	10 330,58 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	11 437,11 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	12 460,13 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	11 440,- Kč
Jednotkové množství:	× 70,20 m ²
Porovnávací hodnota:	= 803 088,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhloeno,
bez zohlednění váznoucího věcného břemene):****805 000,- 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu menší 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 **průměrně 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

Cena bytů podle cenového předpisu	1 031 870,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	805 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno) na jednotce č. 42/2.*	5 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

805 000,- Kč (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmsetpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

800 000,- Kč (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmsettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Jan Horalík, Ph.D.
Ing. Vítězslav Kožušník
Alena Tomanová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 17.1.2017

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. 15239-107/2017 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

Náhled katastrální mapy