

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: 9622-1122/2014

O ceně nemovitých věcí - objektu č.p. 39 - bydlení, příslušející k části obce Křížkový Újezdec, na pozemku p.č. St. 25/2 (LV.č. 44), v k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 2769/11-56

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.7.2014 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 14 stran příloh.

V Přerově, dne 24.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.7.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2769/11-56**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - objektu č.p. 39 - bydlení, příslušející k části obce Křížkový Újezdec, na pozemku p.č. St. 25/2 (LV.č. 44), v k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ.

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 prodejích 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 8.7.2014, 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. 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 - (ocení 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 8.7.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Jiřího Alfery.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 218, pro k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 1.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 8.7.2014, 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.

Nájemní smlouva ze dne 1.5.2014, která byla předložena povinným při místním šetření.

Oznámení Obecního úřadu Kamenice, stavební úřad, ve věci odstranění přístavby rodinného domu ze dne 9.6.2014, které bylo předloženo povinným při místním šetření.

Oznámení Obecního úřadu Kamenice, stavební úřad, ve věci nepovolené stavby ze dne 9.6.2014, které bylo předloženo povinným při místním šetření.

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.

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: Praha-východ
Obec: Křížkový Újezdec
Katastrální území: Křížkový Újezdec (676551)

List vlastnictví číslo: 218

Vlastník: Alfery Jiří, č.p. 39, 25168 Křížkový Újezdec

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Křížkový Újezdec, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Křížkový Újezdec č.p. 39, 25168 Křížkový Újezdec. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikaci). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 761/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Křížkový Újezdec, č.p. 37, 25168 Křížkový Újezdec a dále přes pozemek p.č. St. 25/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, studna (na pozemku jiného vlastníka), žumpa. Dle sdělení povinného v obci Křížkový Újezdec je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1938. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2014 byly položeny nové podlahy v jednom pokoji, instalovány nové rozvody vody a byla provedena modernizace kuchyně. V roce 2011 byla provedena modernizace sociálního zázemí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část rodinného domu (pohled z ulice) navazuje torzo vedlejší stavby (zachována pouze část obvodových a střešních konstrukcí), které je z části situováno na pozemku p.č. 25/1, který je ve vlastnictví jiného subjektu.

Dne 9.6.2014 podal Obecní úřad Kamenice, stavební úřad vyjádření ve věci odstranění přístavby rodinného domu č.p. 39 v obci Křížkový Újezdec.

Dne 9.6.2014 podal Obecní úřad Kamenice, stavební úřad vyjádření ve věci nepovolené stavby Alfery Jiří Křížkový Újezdec.

Z výše uvedených listin, které jsou nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku, vyplývá, že torzo nepovolené stavby a uvedení do původního stavu bude provedeno dobrovolně a to do 31.8.2014.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- betonové schody teraco do RD
- přípojky IS

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

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. 39
- 2) Nájemní právo
 - a) Nájemní právo váznoucí na předmět ocenění
- 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 maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen nájemním právem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,04
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,870$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	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	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,855$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 39 – § 35

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $6,74 \times 15,07 + 2,18 \times 10,37 = 124,18 \text{ m}^2$ Podlažnost: $124,18 / 124,18 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $6,74 \times 15,07 \times 3,89 + 2,18 \times 10,37 \times 3,48 = 473,79 \text{ m}^3$ Zastřešení $6,74 \times 15,07 \times 2,42 \times 0,50 = 122,90 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 596,69 \text{ m}^3$

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	5,40 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	23,40 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné s rovným podhledem	9,10 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, parapety, svody)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Nevyskytuje se
11. Schody – cihlové bez zábradlí (do I.PP)	2,30 %	Podstandardní
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, OSB desky	2,10 %	Podstandardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba, PVC	1,30 %	Standardní
16. Vytápění – lokální (kamna na TP)	5,30 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá i studená	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout	4,30 %	Standardní
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se

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

Kraj:	Středočeský
Obec:	Křížkový Újezdec
Počet obyvatel:	206
Základní cena (ZC):	4 925,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1938
Stáří stavby (y):	76
Koeficient pro úpravu (s):	0,620

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,422$$

$$\text{Základní cena upravená (ZCU = ZC} \times I_V): \quad 2\,078,35 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Index trhu (I}_T): \quad 0,870$$

$$\text{Index polohy (I}_P): \quad 0,855$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 596,69 \times 2\,078,35 \times 0,870 \times 0,855 = \quad 922\,471,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 39 – určená cena:} \quad 922\,471,19 \text{ Kč}$$

2) Věcná břemena

2.a) Cenový předpis

2.a.1) Nájemní právo váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. 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 obvyklého nájemného.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.5.2014, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a paní Alenou Polákovou. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou s měsíční výpovědní lhůtou.

Výše nájemného dle této smlouvy bylo je smluvními stranami sjednáno ve výši 2.000,- Kč/měsíc, které považujeme za podhodnocené v daném místě a čase.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 5.000,- Kč do 7.000,- Kč/měsíc.

Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí ve výši 5.000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 5000 \times 12 = 60\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene (n): 5 roků

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times n = 300\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -300\,000,- \text{ Kč}$$

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) RD Čtyřkoly, okres Benešov

Prostorný rodinný dům v obci Javorník, ve Čtyřkolech v okrese Benešov. Rodinný dům stojí na stavební parcele o výměře 255 m², pozemek 123 m² a protilehlý pozemek o výměře 115 m². Dům je momentálně rozdělen na dvě části, v jedné části ve dvou patrech je celkem 6 místností. V druhé části je byt o dispozici 2+kk s příslušenstvím u kterého je pergola se sezením. Celkem užitná plocha cihlovo -kamenné budovy je cca 300 m². Pod domem jsou dvě úložné místnosti, u domu zápraží. Dům doporučujeme ke kompletní rekonstrukci. Inženýrské sítě: elektrika 380W, vlastní studna, obecní vodovod plánovaný pro tento rok, ČOV, plyn není k dispozici. Nemovitost je bez zástav a právních problémů, proto je možné financovat hypotékou, kterou rádi zprostředkujeme. Obec Javorník (Čtyřkoly) je vyhledávanou lokalitou výborně dostupnou k Praze (20min autem) a k Benešovu.

Nabídková CENA: 1 399 000,- Kč

2) RD Lštění, okres Benešov

RD 4+1 s užitnou plochou 128 m² na parcele 556 m², Lštění (okres Benešov). Dům 4+1 před rekonstrukcí se nachází v klidné části obce. K domu náleží samostatná garáž s dílnou a altán k posezení. Zahrada osázena vzrostlými ovocnými stromy. Doprava do Prahy 30 min. vlak, 30 min. bus, 3 min. dálnice. V ceně je již zahrnut projekt na přestavbu. V blízkém okolí veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 1 490 000,- Kč

3) RD Mnichovice, okres Praha-východ

Starší rodinný domek 1 + 1 před rekonstrukcí, v centru obce, se stodolou a zahrádkou o celkové výměře 328m² (zastavěná plocha a nádvoří). Objekt je napojen na městský vodovod a je připraven k připojení na kanalizaci. Parkování 100 m od objektu. K domku není příjezdová komunikace, pouze pěší přístup.

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 rozdílům, 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 refletoval 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:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k bydlení
- objekt situován v centru obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není veřejná kanalizace, plynové vedení
- pouze lokální vytápění objektu
- žádný přilehlý pozemek
- pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu
- 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 (jako celek) je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích nájemních smluv).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Čtyřkoly, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	1 399 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	1 009 379,51 Kč
Váha (V):	1,0
RD Lštění, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	0,95
K _{přístupu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	1 131 616,92 Kč
Váha (V):	1,0

RD Mnichovice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	1 190 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,05
$K_{\text{technického stavu}}$:	0,95
$K_{\text{přístupu}}$:	1,20
Jednotková cena (JC):	903 774,59 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	903 774,59 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 014 923,67 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	1 131 616,92 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	1 015 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota (s příslušenstvím a pozemkem pod stavbou, bez odpočtu vlivu váznoucí nájemní smlouvy):	= 1 015 000,- 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 nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká 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 předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	922 470,- Kč
Cena věcných břemen	-300 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	622 470,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 015 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	-300 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá hodnota RD č.p. 39 s příslušenstvím a pozemkem pod stavbou (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	1 015 000,- Kč
--	----------------

Pozemky p.č. St. 25/2 (LV č. 44)	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 44	180 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	400,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku – zaokrouhleno	72 000,- Kč

Objekt RD s příslušenstvím (LV č. 218)	
Obvyklá hodnota RD č.p. 39 po odečtení hodnoty pozemku – LV č. 44 1 015 000,- Kč - 72 000,- Kč = 943 000,- Kč	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	945 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

945 000,- Kč (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devětsetčtyřicetpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

645 000,- Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestsetčtyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 24.7.2014

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. 9622-1122/2014 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

Nájemní smlouva ze dne 1.5.2014

Oznámení Obecního úřadu Kamenice, stavební úřad, ve věci odstranění přístavby rodinného domu ze dne 9.6.2014.

Oznámení Obecního úřadu Kamenice, stavební úřad, ve věci nepovolené stavby ze dne 9.6.2014.

