

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: 18788-1539/2018

O ceně nemovité věci - jednotky č. 579/3 v budově č.p. 579, 580, příslušející k části obce Nové Sady, na pozemcích p.č. St. 828 a p.č. St. 829, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 700/28904, vše zapsané na listech vlastnictví č. 1965, č. 710 a č. 6309, vše v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc.

Objednavatel posudku:

JUDr. Milan Usnul
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
IČ: 47097213
DIČ: CZ501127186

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **098 Ex 00106/10-073**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.10.2018 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 15.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.10.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 Ex 00106/10-073**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 579/3 v budově č.p. 579, 580, příslušející k části obce Nové Sady, na pozemcích p.č. St. 828 a p.č. St. 829, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 700/28904, vše zapsané na listech vlastnictví č. 1965, č. 710 a č. 6309, vše v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc.

Zpracovateli se ukládá, aby uvedl: a) cenu zjištěnou dle platného znaleckého předpisu b) cenu obvyklou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné c) cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech váznou.

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 17.10.2018 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.. 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 nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a uživatelky předmětu ocenění, paní Byrtusové. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1965, pro k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem, dne 9.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 710, pro k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem, dne 9.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 6309, pro k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem, dne 9.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 17.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 19.1.1999 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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Olomoucký
Obec: Olomouc
Katastrální území: Nové Sady u Olomouce (710814)

List vlastnictví číslo: 1965

Vlastník:

MencI Ivo, Trnkova 579/30, Nové Sady, 77900 Olomouc

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 579/3 v budově č.p. 579, 580, příslušející k části obce Nové Sady, na pozemcích p.č. St. 828 a p.č. St. 829, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 700/28904, vše zapsané na listech vlastnictví č. 1965, č. 710 a č. 6309, vše v k.ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc, okres Olomouc, která se nachází v II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Trnkova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 575/5 a přes pozemek p.č. 575/3, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Olomouc. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1984. V průběhu životnosti objektu bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, rekonstrukce stoupaček a výměna střešní krytiny včetně žlabů. V roce 2013 byla provedena oprava výtahu. V roce 2014 byla provedena výměna původních oken za nová včetně parapetů.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

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 předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Jednotka č. 579/3

I. Pozemky

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

II. Byt

- 1) Byt
 - a) Jednotka č. 579/3

Věcné břemeno užívání

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno užívání

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 věcným břemenem užívání.

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,912$$

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	III. Okrajové části obce	-0,05
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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Ocenění

Jednotka č. 579/3

I. Pozemky

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
St. 828	Zastavěná plocha a nádvoří	247	1 600,-	395 200,-
St. 829	Zastavěná plocha a nádvoří	250	1 600,-	400 000,-
	Součet:	497		795 200,-

Pozemky – zjištěná cena: 795 200,- Kč

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 579/3 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Plocha [m²]

Název	celková	koef.	započítaná
kuchyně	8,60	1,00	8,60
pokoj	20,90	1,00	20,90
pokoj	12,20	1,00	12,20
pokoj	12,20	1,00	12,20
předsíň	8,60	1,00	8,60
úklidová skříň	0,40	1,00	0,40
spižní skříň	0,40	1,00	0,40
koupelna	2,80	1,00	2,80
lodžie	3,50	0,20	0,70
sklep	2,00	0,10	0,20
WC	1,00	1,00	1,00
šatní skříň	0,90	1,00	0,90
	73,50		68,90

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

Kraj:	Olomoucký
Obec:	Olomouc
Počet obyvatel:	100 378
Základní cena (ZC):	27 471,- Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
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	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
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	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1984
Stáří stavby (y):	34
Koeficient pro úpravu (s):	0,830

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 0,871

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 23 927,24 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,912

Index polohy (I_P): 0,990

Cena bytu určená porovnávacím způsobem: = **1 488 476,08 Kč**

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p = 68,90 \times 23\,927,24 \times 0,912 \times 0,990$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	795 200,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	$\frac{700}{28\,904}$	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	19 258,23 Kč	
			+ 19 258,23 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		1 507 734,31 Kč
Jednotka č. 579/3 – zjištěná cena:			1 507 734,31 Kč

Věcné břemeno užívání**1) Věcná práva****1.a) Cenový předpis****1.a.1) Věcné břemeno užívání – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ-89/2018 ze dne 11.6.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.6.2018. Zápis proveden dne 9.7.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pan Mencl František, Trnkova 579/30, Nové Sady, 779 00 Olomouc

a vázne na:

- Jednotka: 579/3

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu 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.

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 7.000,- Kč do 9.000,- Kč/měsíc. S ohledem na rozsah věcného břemene a na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 7.000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 12 \times 7000 = 84\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinásobkem ročního užítku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 840\,000,- \text{ Kč}$$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-840 000,- Kč

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+1, ul. Jakoubka ze Stříbra

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 66 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží balkon a zděný sklep. Dům je po celkové revitalizaci (zateplení, okna, balkóny, vchody a další).

Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

2) Byt 3+1, ul. Rožňavská

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 72 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Dům je po částečné revitalizaci (okna, vchody).

Nabídková CENA: 2 330 000,- Kč

3) Byt 3+1, ul. Trnkova

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 68 m², který se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt je v původním, ale udržovaném stavu s dílčími rekonstrukcemi. K bytu náleží balkón. Dům je po celkové revitalizaci.

Nabídková CENA: 2 400 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové 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
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- sociální zázemí v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

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 (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, ul. Jakoubka ze Stříbra	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	66,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,05
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	0,95
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	31 825,60 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Rožňavská	
Výchozí cena (VC):	2 330 000,- Kč
Množství (M):	72,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	0,95
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	32 442,22 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Trnkova	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,- Kč
Množství (M):	68,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	1,05
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	32 012,81 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 :	31 825,60 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	32 093,54 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	32 442,22 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	32 100,- Kč
Jednotkové množství:	× 73,50 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 359 350,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhloeno,
bez zohlednění váz noucího věcného břemene):**

2 360 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpenžitelná 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 podprůměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	1 507 730,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	2 360 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno užívání) k jednotce č. 579/3.*	- 840 000,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 360 000,- Kč (Obvyklá hodnota **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionytřistašedesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 520 000,- Kč (Obvyklá hodnota **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpětsetdvacettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.11.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Štěpán Orálek
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. 18788-1539/2018 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

Náhled katastrální mapy