

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4806-256/2011

**o obvyklé ceně podílu ve výši ½ na nemovitosti –
bytová jednotka č.200/11 v budově č.p.200, realizované na pozemku p.č.St.253,
vč. spoluvlastnických podílů na domě č.p.200 a na pozemku p.č.St.253,
vše v obci Obrnice, katastrální území Obrnice (kód: 708755)**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - **98 EX 7649/08-026**

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s přihlédnutím k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), s účinností od 11.1.2010.

Oceněno ke dni: 5.8.2011

Posudek vypracoval: Ing.Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován v 4 vyhotoveních.
3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.
V Praze, dne 29.září 2011

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn obvykle třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - stanovení nákladů na pořízení nemovitosti v aktuálních cenách (ceny obvyklé místně a časově) a určení jejího opotřebenění (technický stav k datu ocenění).
- **metoda výnosová** - určuje schopnost nemovitosti tvořit výnos.
- **metoda srovnávací** - statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny zjištěné nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (administrativní), vypočtenou podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou (administrativní), stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací předpis, podle kterého je ocenění zpracováno, postupuje při stanovení porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro užití výnosové metody nebylo možno obstarat dostatek ověřitelných informací o obvyklém nájemném. Bytová jednotka není proto hodnocena výnosově.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné (administrativní), vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně srovnávací (tržní) stanovenou srovnávací metodikou.

NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Nemovitost – bytová jednotka č.200/11 se nalézá v budově č.p.200 v ulici Nová výstavba v obci Obrnice.

Nemovitost je dále tvořena spoluvlastnickými podíly:

- na společných částech domu č.p.200. Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 475/16988

- na pozemku p.č.St.253 v obci Obrnice, katastrální území Obrnice (kód: 708755).

Velikost spoluvlastnického podílu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 475/16988

Bytový dům č.p.200 je situován v lokalitě s převažující sídlištní zástavbou určenou převážně k účelu bydlení. Budova má sedm nadzemních podlaží. V budově se nalézá 25 bytových jednotek a jedna nebytová. V prvním nadzemním podlaží se nalézají společné prostory, kolárna, předávací stanice, nebytová a bytová jednotka, v ostatních podlaží jsou bytové jednotky. V objektu je realizován výťah.

Bytový dům se nalézá v jihovýchodní části obce Obrnice. Městem Obrnice prochází silnice první třídy č.13, která spojuje města Teplice, Chomutov a Most. Obrnice se nalézají asi 2 km východním směrem od města Most. Jižně od obce vede silniční komunikace první třídy č.15 spojující města Most a Lovosice. Hromadná doprava je zde zastoupena autobusovými linkami městské hromadné dopravy, dálkovými spoji autobusové dopravy na města Most, Prahu, Louny apod. a železniční dopravou se spojením na Most, Rakovník, Louny aj.

Dle Malého Lexikonu obcí má obec Obrnice k datu ocenění 2651 stálých obyvatel.

Budova je panelová, je realizována panelovou technologií s užitím tradičních materiálů a obvyklých konstrukčních detailů. Střecha je plochá. Stáří objektu je odborně odhadnuto. Budova je v původním stavu.

Technický stav budovy je původní - zanedbaný - odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání a absenci základní údržby. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro.

Bytová jednotka č. 200/11 je umístěná ve čtvrtém nadzemním podlaží v severovýchodní části budovy.

Pro účel ocenění nebyla bytová jednotka zpřístupněna, technický stav jednotky a vybavení je proto odhadnut jako původní, resp. standardní.

Podklady pro vypracování posudku

Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Usnula, Exekutorský úřad Praha 9 č.j. 98 EX 7649/08-026 ze dne 27.1.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Obrnice (kód: 708755), obec Obrnice, list vlastnictví č.1014 ze dne 27.4.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Obrnice (kód: 708755), obec Obrnice, list vlastnictví č.819 ze dne 8.8.2011.

Prohlášení vlastníka registrované Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most pod č.V-403/2003.

Mapa geografického informačního systému vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most.

Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření.

Místní šetření znalce konané dne 5.8.2011.

Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č.1014 a jako spoluvlastníci na listu vlastnictví č.819 pro katastrální území Obrnice (kód: 708755), obec Obrnice zapsáni:

Kratochvíl Radek
identifikátor: 770725/2795

Nová výstavba 200
435 21 Obrnice
podíl ve výši ½

a
Kulhánková Petra
identifikátor: 775107/2835

Nová výstavba 200
435 21 Obrnice
podíl ve výši ½

Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapa geografického informačního systému
- Mapa širších souvislostí
- Fotodokumentace
- Inzerce porovnatelných nemovitostí

Předmětem ocenění jsou

- 1) Byty v domech vícebytových
- 2) Stavební pozemek
- 3) Věcné břemeno

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ)

1. Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

1.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka č. 200/11 v budově č.p.200, ulice Nová výstavba, realizované na pozemku p.č.St.253 v obci Obrnice, katastrální území Obrnice (kód: 708755), vč. příslušenství a podílu na společných částech budovy a pozemku.

Jednotka je definována v Prohlášení vlastníka (viz Podklady pro vypracování posudku) a nachází se ve čtvrtém nadzemním podlaží.

Dispoziční uspořádání bytové jednotky je následující: charakter 2+1 o výměře 47,50 m², výměra je včetně komory o výměře 1,1 m², která se nalézá mimo bytovou jednotku. K bytové jednotce náleží ještě balkon o výměře 6,3 m². Výměra je bezezbytku převzata z Prohlášení vlastníka. Celková výměra pro výpočet ceny je pak upravena v souladu s oceňovací vyhláškou.

Vybavení a konstrukce domu, resp. bytové jednotky je zohledněno ve výpočtu. Stáří bytové bytového domu, resp. bytové jednotky, je odborně odhadnuto.

Bytová jednotka nebyla znalci zpřístupněna, proto je technický stav a vybavení jednotky určen na základě prohlášení vlastníka s přihlédnutím ke stavu budovy jako původní, resp. standardní.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu vyplývající z vlastnictví bytové jednotky je 475/16988.

Bytová jednotka je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrifikaci.

1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - domy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
kuchyň	6,1	6.10 m ²
předsíň	9,5	9.50 m ²
koupelna	2,5	2.50 m ²
záchod	1,0	1.00 m ²
pokoj 1	16,8	16.80 m ²
pokoj 2	10,5	10.50 m ²
komora mimo b.j.	1,1	1.10 m ²
balkon	6,3*0,17	1.07 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		48.57 m ²

1.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
				-0.00741

1.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.10
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní – prodej spoluvlastnického podílu	1	-0.05
Celkem		-0.15

$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + -0.15 = 0.850$

1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního Bez většího významu	1	0.00
2. Úřady v obci Obecní úřad, pošta, policie	1	0.00
3. Poloha nemovitosti v obci Okrajová území obce	2	-0.01
4. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Převažující objekty pro bydlení	3	0.00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti Základní síť obchodů a služeb, pohostinské, kulturní zařízení	2	0.00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti Základní škola a sportovní zařízení	3	0.04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti Dobrá dostupnost zdravotnické péče	3	0.05
8. Veřejná doprava Zastávka hromadné dopravy do 500 m	4	0.03
9. Obyvatelstvo Konfliktní skupiny v okolí	1	-0.04
10. Nezaměstnanost v obci a okolí Vyšší než je průměr v kraji – 16,17%:13,4%	1	-0.04

11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	2	-0.05
Negativní změny - postupné vybydlování lokality		
12. Vlivy neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu - těžký převis nabídky, v důsledku toho rozkolísaná situace na trhu s nemovitostmi		
Celkem		-0.12
$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.12 = 0.880$		

1.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	2	-0.05
Budova - panelová, nezateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Severozápad, jihovýchod		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení – balkon, komora		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav	3	0.6800
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.8+0.00$ pro stáří 40 let)		
Celkem		0.00
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		
$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.00) \times 0.6800 = 0.680$		

1.8 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^2 podlahové plochy	= Kč	14.866,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.5086
$I = I_t \times I_p \times I_v = 0.850 \times 0.880 \times 0.680$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.561,44
Cena za celou podlahovou plochu 48.57 m^2	= Kč	367.259,24
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	367.259,-

2. Stavební pozemek

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.St.253 o výměře 387 m², zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Obrnice (kód:708755), obec Obrnice. Na pozemku je realizována budova č.p.200. Pozemek se nalézá na okraji města.

2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (2651 - 1000) x 0.007414) x 2.50	= Kč	118,10
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	118,10
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	118,10
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1540
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5010
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	127,45
Cena za celou výměru 387.00 m ²	= Kč	49.322,41
Započtení spoluhl.podílu 475/16988	= Kč	1.379,10
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	1.379,-

3. Věcné břemeno

3.1 Popis

Věcné břemeno užívání předávací stanice topného systému v suterénu č.p.200 na parcele p.č.St.253 ze dne 5.2.1997, právní účinky vkladu ke dni 10.2.1997 na základě Smlouvy o věcném břemeni evidované pod č.V3 212/1997 ve prospěch:

Quick I. v. o. s.
Nová výstavba 200
435 21 Obrnice

Výše zmíněné věcné břemeno nemá vliv na cenu oceňované nemovitosti, z tohoto důvodu je věcné břemeno užívání předávací stanice topného systému v suterénu č.p.200 na parcele p.č.st.253, katastrální území Obrnice (kód: 708755), obec Obrnice oceněno s nulovou hodnotou pro účel tohoto ocenění.

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ) - REKAPITULACE

1) Byty v domech vícebytových	Kč	367.259,-
2) Stavební pozemek	Kč	1.379,-
3) Věcné břemeno podle § 18 zákona č.151/1997 Sb.	Kč	0,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	368.638,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	368.640,-
<hr/>		

CENA SROVNÁVACÍ

1. Popis

Ke stanovení ceny srovnávací je použita metodika nepřímého porovnání, kdy hodnota oceňované nemovitosti je srovnávána s hodnotou obdobných nemovitostí. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitostí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovitosti a lokalitu.

Cena standardní nemovitosti je stanovena porovnáním s obdobnými (srovnávacími) nemovitostmi. K vyjádření odlišností kvalitativního charakteru oceňované a srovnávací nemovitosti je užito indexu porovnávací nemovitosti, pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti. Podobný postup je uplatněn v případě vyjádření odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti, ty jsou stanoveny pomocí indexu oceňované nemovitosti.

V tomto případě jsou za standardní nemovitost považovány bytové prostory (45 až 80 m²), které jsou lokalizovány v městě Obrnice v ulici Nová výstavba, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně budovy, kde jsou lokalizovány), standardní podlaží je 2.NP nebo vyšší s výtahem, s dálkovým vytápěním, konstrukce cihlové, se sklepem, bez balkónu či lodžie, v osobním vlastnictví a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav budovy a bytové jednotky, konstrukci, podlaží, typ vytápění, výskyt sklepu, balkónu či lodžie, druh vlastnictví a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po redukcí [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Ulice/Lokalita	k ₂	Technický stav domu	k ₃	Technický stav bytu	k ₄	Konstrukce
1	190 000	0,9	171 000	46	3 717,39	1,00	Nová Výstavba	0,95	dobrý	0,95	dobrý	0,90	panelová
2	269 000	0,9	242 100	60	4 035,00	1,00	Nová Výstavba	1,05	po rekonstrukci	1,05	po rekonstrukci	0,90	panelová
3	149 000	0,9	134 100	47	2 853,19	1,00	Nová Výstavba	1,05	po rekonstrukci	0,90	špatný/původní	0,95	panelová zateplená
4	229 000	0,9	206 100	47	4 385,11	1,00	Nová Výstavba	1,05	po rekonstrukci	0,95	dobrý	0,90	panelová
5	180 000	0,9	162 000	76	2 131,58	1,00	Nová Výstavba	0,95	dobrý	0,90	špatný/původní	0,90	panelová

i	k ₅	Vlastnictví	k ₆	Balkon/lodžie	k ₇	Sklep	k ₈	Vytápění	k ₉	Výtah/podlaží	k ₁₀	Další vlivy	Index srovnávaných nemovitostí	Jednotkové tržní ceny
1	1,00	osobní	1,03	ano	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	1,00	ano/2.NP a vyšší	1,00	bez vlivu	0,84	4 425,46
2	1,00	osobní	1,00	ne	0,98	ne	1,00	ústřední (dálkové)	0,89	ne/1.NP	1,00	bez vlivu	0,87	4 637,93
3	1,00	osobní	1,00	ne	0,98	ne	1,00	ústřední (dálkové)	0,95	ano/1.NP	1,00	bez vlivu	0,84	3 396,65
4	1,00	osobní	1,03	ano	0,98	ne	1,00	ústřední (dálkové)	0,98	ne/2.NP	1,00	bez vlivu	0,89	4 927,09
5	1,00	osobní	1,00	ne	1,00	ano	1,00	ústřední (dálkové)	0,95	ano/1.NP	1,00	bez vlivu	0,73	2 919,97

3. Oceňované jednotkové nájemné

Průměrná cena z jednotkových tržních cen srovnávaných nemovitostí (Kč/1 m ²)	= Kč	4.061,42
Koeficienty:		
K ₁ : lokalita – ulice Sídliště Za Chlumem	x	1,00
K ₂ : technický stav domu – po rekonstrukci	x	0,95
K ₃ : technický stav bytu – původní	x	0,90
K ₄ : konstrukce – panelová zateplená	x	0,90
K ₅ : vlastnictví – osobní	x	1,00
K ₆ : balkon/lodžie – ano	x	1,03
K ₇ : sklep – ano	x	0,98
K ₈ : vytápění – dálkové	x	1,00
K ₉ : podlaží v závislosti na výtahu – 2.NP/ne	x	1,00
K ₁₀ : další vlivy – bez vlivu	x	1,00
Index odlišnosti oceňované nemovitosti	=	0,78
(1,00 x 0,95 x 0,90 x 0,90 x 1,00 x 1,03 x 0,98 x 1,00 x 1,00 x 1,00)		
Cena za m ²	= Kč	3.167,91
Cena za celou výměru 47,00 m ²	= Kč	148.891,66
Výsledná cena – srovnávací metoda	Cena celkem Kč	148.892,-
Po zaokrouhlení	Kč	150.000,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Jak je již výše konstatováno, použití jednotlivých metod pro stanovení obvyklé ceny je vždy upraveno podle konkrétních případů.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny stanovené pouze nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (administrativní) vypočtenou podle platného oceňovacího předpisu. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou (administrativní), stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

V daný případ výsledná hodnota ceny zjištěné (administrativní) neodpovídá skutečným podmínkám realitního trhu v dané lokalitě a čase. Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou vypočtenou na základě srovnávací metody je dán především tím, že platná oceňovací vyhláška neobsahuje všechny změny trhu posledního období.

Pro užití výnosové metody nebylo možno obstarat dostatek ověřitelných informací o obvyklém nájemném. V daném případě je, dle názoru znalce, ke stanovení ceny obvyklé použití srovnávací metodiky relevantnější než metodiky výnosové. Bytová jednotka není proto hodnocena výnosově.

Za předpokladu, že nemovitosti uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena v úrovni ceny srovnávací (tržní).

Pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně srovnávací (tržní).

1) Cena zjištěná (administrativní)	Kč	368.640,-
2) Cena vypočtená na základě srovnávací metody	Kč	150.000,-

Úkolem znalcem je stanovit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu na nemovitosti ve výši 1/2. Se znalostí komplikací s prodejem ideálního spoluvlastnického podílu, dále po konzultaci s realitními makléři lze konstatovat, že obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 se pohybuje zpravidla kolem 40 % v závislosti na atraktivitě nemovitosti.

Pro tento konkrétní případ znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitosti činí 40 % z celkové ceny nemovitosti.

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena oceňovaného podílu ve výši ½ na nemovitosti - bytová jednotka č.200/11 v budově č.p.200, realizované na pozemku p.č.st.253, vč. spoluvlastnických podílů na domě č.p.200 a na pozemku p.č.st.253, vše v obci Obrnice, katastrální území Obrnice (kód:708755) je:

60 000,- Kč

Slovy: šedesát tisíc Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitosti předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je nízké
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- na nemovitosti vážne věcné břemeno užívání předávací stanice topného systému v suterénu domu č.p.200
- zhoršený technický stav bytové jednotky
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, věcné břemeno)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. **Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:**
 - a) **Nemovitost – 368.640,- Kč**
 - b) **Podílu ve výši ½ na nemovitosti – 184.320,- Kč**
2. **Cena obecná, za níž je nemovitost v dražbě prodejná:**
 - a) **Nemovitost – cca 150.000,- Kč**
 - b) **Podílu ve výši ½ na nemovitosti – 60.000,- Kč**
3. **Na nemovitosti vážne věcné břemeno užívání předávací stanice topného systému v suterénu domu č.p.200. Hodnota daného břemeno pro účely tohoto ocenění je 0,- Kč.**

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 29.září 2011

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4806-256/2011.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz