

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: 19041-76/2019

O ceně nemovité věci - jednotky č. 117/15 - jiný nebytový prostor, vymezeno v: budova č.p. 115, 116, 117, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemcích p.č. 863/3 a p.č. 870, objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 863/4, objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 863/1 a objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 863/6, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedené budovy a pozemkům p.č. 863/1, p.č. 863/3, p.č. 863/4, p.č. 863/6, p.č. 868/1, p.č. 868/2 a p.č. 870 v rozsahu 30004/1000000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5530 a listu vlastnictví č. 5404, vše v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 139 Ex 02958/18-038

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.12.2018 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 15.1.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.12.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 Ex 02958/18-038**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 117/15 - jiný nebytový prostor, vymezeno v: budova č.p. 115, 116, 117, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemcích p.č. 863/3 a p.č. 870, objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 863/4, objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 863/1 a objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 863/6, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedené budovy a pozemkům p.č. 863/1, p.č. 863/3, p.č. 863/4, p.č. 863/6, p.č. 868/1, p.č. 868/2 a p.č. 870 v rozsahu 30004/1000000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5530 a listu vlastnictví č. 5404, vše v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek.

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 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 20.12.2018 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 20.12.2018 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 sousedy. 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 znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5530, pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem, dne 12.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 20.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 11.12.2001 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: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Frýdlant nad Ostravicí
Katastrální území: Frýdlant nad Ostravicí (635171)

List vlastnictví číslo: 5530

Vlastník:

Mališ Karel, Krátká 1176, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 117/15 - jiný nebytový prostor, vymezeno v: budova č.p. 115, 116, 117, příslušející k části obce Frýdlant, na pozemcích p.č. 863/3 a p.č. 870, objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 863/4, objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 863/1 a objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. 863/6, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedené budovy a pozemkům p.č. 863/1, p.č. 863/3, p.č. 863/4, p.č. 863/6, p.č. 868/1, p.č. 868/2 a p.č. 870 v rozsahu 30004/1000000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5530 a listu vlastnictví č. 5404, vše v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného vyzdívávaného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Školní. 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. 222/8 a přes pozemek p.č. 222/12, které jsou ve vlastnictví Města Frýdlant nad Ostravicí. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem, na veřejném parkovišti u objektu a na vyhrazeném garážovém stání. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2001.

Dle doložených podkladů a místního šetření je jednotka v současné době užívána jako prodejna či kancelář. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

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 znaleckého posudku

I. Pozemky a věcná práva

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno chůze a jízdy

II. Nebytový prostor

- 1) Nebytový prostor
 - a) Jednotka č. 117/15
- 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 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)	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
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
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	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,140$$

Ocenění

I. Pozemky a věcná práva

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Frýdlant nad Ostravicí

Název okresu: Frýdek-Místek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 908,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 689,- \text{ Kč/m}^2$
(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: $I_P = 1,140$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,140$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 785,4600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
863/1	Zastavěná plocha a nádvoří	632	496 410,72
863/3	Zastavěná plocha a nádvoří	480	377 020,80
863/4	Zastavěná plocha a nádvoří	46	36 131,16
863/6	Zastavěná plocha a nádvoří	10	7 854,60
870	Zastavěná plocha a nádvoří	476	373 878,96
868/1	Ostatní plocha	31	24 349,26
868/2	Ostatní plocha	38	29 847,48
	Součet:	1 713	1 345 492,98

Pozemky – zjištěná cena:

1 345 492,98 Kč

2) Věcná práva**2.a) Cenový předpis****2.a.1) Věcné břemeno chůze a jízdy – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy dopravními prostředky za účelem údržby a oprav budovy, v rozsahu dle geometrického plánu č. 3681-285/2011, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 7.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- jednotka: 117/15

a vázne na:

- parcela: 866

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 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč
 Věcné břemeno jako užitek oprávněného
Hodnota věcného břemene: = 10 000,- Kč

II. Nebytový prostor

1) Nebytový prostor

1.a) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 117/15 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

prodejna	69,53 m ²
předsíň WC	+ 3,01 m ²
WC	+ 3,05 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	= 75,59 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – železobetonové, keramické vyzdívky	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky, cihelný obklad soklu	3,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná Euro okna	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy – 3x osobní	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:	7 095,- Kč/m ²	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 1,0000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 14 437,- Kč	
Základní cena upravená: 75,59 m ² × 14 437,- Kč	=	1 091 292,83 Kč
Základní cena jednotky:	=	1 091 292,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 17 roků

Předpokládaná další životnost: 83 roků

Opotřebení: $100 \times 17 / (17 + 83) = 17,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 091 292,83 Kč × 17,000 %	–	185 519,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	905 773,05 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

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,	0,00

	jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	
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
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	V. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

Index polohy: $I_p = 1,140$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 905\,773,05 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_p = 1,163$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,053\,414,06 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků a věcných práv = 1 355 492,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 30 004 /

× 1 000 000

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 40 670,21 Kč

+ 40 670,21 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 094 084,27 Kč

Jednotka č. 117/15 – zjištěná cena: 1 094 084,27 Kč

2) 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 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 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, přihraň, 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) Jednotka 3+1, ul. 1. máje, Frýdek-Místek

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 77 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (zděné jádro, podlahy a další). K bytu náleží tři sklepní kóje. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 1 600 000,- Kč

2) Jednotka 3+1, ul. Beethovenova, Frýdek-Místek

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 74 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží dvě sklepní kóje. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 1 650 000,- Kč

3) Jednotka 3+1, ul. Komenského, Frýdlant nad Ostravicí

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 85 m², který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu, vhodný k renovaci. K bytu náleží zasklený balkón a zděný sklep. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 2 050 000,- 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 difference 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 „vyřadování“, 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:

- objekt situován v blízkosti centra města
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- možnost parkování na vlastním garážovém stání

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **nebytová 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. 1. máje, Frýdek-Místek	
Výchozí cena (VC):	1 600 000,- Kč
Množství (M):	77,00 m ²
K _{umístění v obci} :	0,95
K _{konstrukce} :	0,95
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav jednotky} :	1,00
K _{využitelnost jednotky} :	1,10
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{parkování v okolí} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	20 029,64 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Beethovenova, Frýdek-Místek	
Výchozí cena (VC):	1 650 000,- Kč
Množství (M):	74,00 m ²
K _{umístění v obci} :	0,95
K _{konstrukce} :	0,95
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav jednotky} :	1,00
K _{využitelnost jednotky} :	1,10
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{parkování v okolí} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	21 492,95 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Komenského, Frýdlant nad Ostravicí	
Výchozí cena (VC):	2 050 000,- Kč
Množství (M):	85,00 m ²
K _{umístění v obci} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav jednotky} :	0,95
K _{využitelnost jednotky} :	1,10
K _{typ vlastnictví} :	1,00
K _{parkování v okolí} :	0,95
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	22 085,25 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{umístění v obci}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stav budovy}} \times K_{\text{stav jednotky}} \times K_{\text{využitelnost jednotky}} \times K_{\text{typ vlastnictví}} \times K_{\text{parkování v okolí}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	20 029,64 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	21 202,61 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	22 085,25 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	21 200,- Kč
Jednotkové množství:	× 75,59 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 602 508,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 605 000,- 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 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu průměrná 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	1 094 080,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 605 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcné břemeno chůze a jízdy) k jednotce č. 117/15.*	+ 300,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 605 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetpěttisíc Kč

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 5530, pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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 15.1.2019

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. 19041-76/2019 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