

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: 17319-70/2018

O ceně nemovité věci - **objektu, č.p. 65, bydlení**, příslušející k části **Želénky**, na pozemku p.č. St. 76 (LV 10001), v k.ú. Želénky, obec Zabušany, okres Teplice.

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 38866/14-075**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.1.2018 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 10.1.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 15.12.2017 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 Ex 38866/14-075**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovité věci - **objektu, č.p. 65, bydlení**, příslušející k části **Želénky**, na pozemku p.č. St. 76 (LV 10001), v k.ú. Želénky, obec Zabrušany, okres Teplice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 3.1.2018, 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.. 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 - (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 3.1.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Ilony Šimonové, která neumožnila prohlídku předmětu ocenění.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou pouze ústně.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 516, pro k.ú. Želénky, obec Zabrušany, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem, dne 15.12.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Želénky, obec Zabrušany, okres Teplice, vyhotovený znaleckým ústavem dne 3.1.2018, 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.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Zabrušany
Katastrální území: Želénky (789402)

Nemovité věci evidované na LV 516, v k.ú. Želénky

List vlastnictví číslo: 516

Vlastník:

Šimonová Ilona
Želénky 111, 41771 Zabrušany

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části obce Zabrušany, místní části Želénky, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Želénky 65, 417 71 Zabrušany - Želénky. Parkování je možné ve vlastní garáži. **Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění.** Objekt je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 237/24 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 192/16 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Česká republika. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 150 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Zabrušany je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z obytné a hospodářské části. Obytná část sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Na obytnou část rodinného domu vpravo, (pohled ve směru od přístupové komunikace na pozemku p.č. 273/24), plynule navazuje hospodářská část. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV 516, v k.ú. Želénky

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 65
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) 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	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
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 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,809$		

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	IV. Bez zástavby	-0,03
3 Poloha pozemku v obci	V. Samoty	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05

6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,04
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,677$$

Ocenění

Nemovitě věci evidované na LV 516, v k.ú. Želénky

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 65 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 27,66 \times 6,99 + 2,80 \times 2,09 = 199,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 199,20 / 199,20 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{Vrchní stavba } 27,66 \times 6,99 \times 3,87 + 2,80 \times 2,09 \times 2,74 = 764,27 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 27,66 \times 6,99 \times 2,66 \times 0,50 = 257,15 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 1\,021,42 \text{ m}^3$$

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	55 %
		Nevyskytuje se	45 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni bez zábradlí	1,00 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – PVC	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

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

Kraj:	Ústecký
Obec:	Zabrušany
Počet obyvatel:	1 132
Základní cena (ZC):	1 347,- 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) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
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	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
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	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00

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): 80
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,505

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 680,24 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,809

Index polohy (I_P): 0,677

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 1\,021,42 \times 680,24 \times 0,809 \times 0,677 = 380\,542,98 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 65 – zjištěná cena: 380 542,98 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, přihraničí, 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 Bílina, okres Teplice

Řadový, patrový rodinný dům blízko centra Bíliny. Dům je dispozičně řešen jako 2+1 a disponuje prostornou půdou, jejíž rekonstrukcí lze dispozici domu rozšířit o nejméně další dva pokoje. Za domem je uzavřený dvorek, na který přímo navazuje obecní pozemek, který lze levně pronajmout ke zřízení zahrady.

Nabídková CENA: 529 000,- Kč

2) RD Zabrušany, okres Teplice

Rodinný dům v obci Štěrbina v blízkosti Teplic. Dům prošel v roce 2014 částečnou rekonstrukcí - plastová okna, dveře včetně zárubní (vchodové i vnitřní), podlahy včetně izolace, dlažby, rozvody ele, plot a fasáda v přední části domu. Střecha je původní, půdní prostor lze využít k rozšíření obytného prostoru o další dvě místnosti. Současná dispozice domu je 2+1. Při rekonstrukci byly zachovány klenbové stropy. Výhodou jsou dva komíny - možnost kombinace krbových kamen + el. kotle. Přízemí domu tvoří středová chodba, ze které je vstup do ložnice a následně do koupelny. Na konci chodby je vstup do kuchyně a dále do obývacího pokoje. Půda je přístupná přes kamenné schodiště z chodby. K domu náleží zahrada (90m²), která není v současné době udržovaná.

Nabídková CENA: 500 000,- Kč

3) RD Hostomice, okres Teplice

Dvoupodlažní, částečně podsklepený rodinný dům v Hostomicích nad Bílinou, okres Teplice. Zastavěná plocha je 207 m², plocha zahrady a nádvoří je 954 m². Nemovitost se nachází v centru obce. Dům je situován kolmo na komunikaci a zahrada je umístěna v zadní části pozemku. Je zajištěn přístup k hlavní komunikaci a přitom je zachován klid a soukromí. Dům je zděný, ve 2. patře se nachází nově zrekonstruovaná bytová jednotka 174 m² 5+1 s příslušenstvím. Ostatní patra jsou před rekonstrukcí.

Nabídková CENA: 685 000,- 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 případně

cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, 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 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 „vyлаđování“, 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:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- objekt je situován u rušné komunikace
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- pozemek pod stavbou jiného vlastníka
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- 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 je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Bílina, okres Teplice	
Výchozí cena (VC):	529 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	458 008,66 Kč
Váha (V):	1,0
RD Zabuřany, okres Teplice	
Výchozí cena (VC):	500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	454 545,45 Kč
Váha (V):	1,0
RD Hostomice, okres Teplice	
Výchozí cena (VC):	685 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	566 115,70 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	454 545,45 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	492 889,94 Kč
Maximální jednotková cena:	566 115,70 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	490 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	490 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, tj stavba s pozemkem):

490 000,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky

1) 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, přihraničí, 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) Pozemek Lbín, okres Teplice

Stavební pozemek o výměře 2 419 m², kde elektřina a voda je přivedena na hranici pozemku. Pozemek se nachází u asfaltové příjezdové komunikace, na samém okraji obce Lbín - Bžany. V rámci územního plánování je pozemek určený k výstavbě rodinného domu.

Nabídková CENA: 1 060 500,- Kč

2) Pozemek Všechlapy, okres Teplice

Pozemek ve Všechlapech u Zabušan o výměře 1 751 m². Pozemek je situován do klidné lokality na kraj obce Všechlapy. Jedná se o rovinatý pozemek, přístupný z veřejné komunikace. Pozemek je zasítován: je na něj přiveden vodovod a kanalizace přímo do šachet na pozemku a plynovod do pilíře na hranici, elektřina je již v procesu realizace a bude dotažena v lednu 2018.

Nabídková CENA: 1 278 230,- Kč

3) Pozemek Straky, okres Teplice

Pozemek vhodný pro výstavbu rodinného domu o celkové výměře 1 002 m², který se nachází v klidné lokalitě obce Straky nedaleko Teplic. Inženýrské sítě elektřina a voda jsou plánovány až k pozemku. Pozemek je slunný, převážně rovinatý až mírně svažité.

Nabídková CENA: 799 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 „vyлаđování“, 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)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 420,- do 760,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **420,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Lbín, okres Teplice				1 060 500,- Kč	2 419,00
1,00	1,05	1,00	1,00	417,53 Kč	1,0
Pozemek Všechlapy, okres Teplice				1 278 230,- Kč	1 751,00
1,00	1,05	1,05	1,00	662,13 Kč	1,0
Pozemek Straky, okres Teplice				799 000,- Kč	1 002,00
1,00	1,05	1,00	1,00	759,43 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena:	417,53 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	613,03 Kč
Maximální jednotková cena:	759,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	420,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 420,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 420,- Kč/m²

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 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

Cena objektů podle cenového předpisu	380 543,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek, tj stavba s pozemkem)	490 000,- 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

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

Obvyklá hodnota objektu č.p. 65 - bydlení (stavba s pozemkem jako celek)	490 000,- Kč
--	--------------

Pozemek p.č. St. 76, LV č. 10001	
Výměra pozemku p.č. St. 76	201 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	420,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku p.č. St. 76 na LV č. 10001 (zaokrouhleno)	85 000,- Kč

Objekt č.p. 65 - bydlení (LV č. 516)	
Obvyklá hodnota objektu č.p. 65 - bydlení po odečtení hodnoty pozemku na LV č. 10001 (490 000,- Kč - 85 000,- Kč = 405 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	405 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

405 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistapěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.1.2018

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. 17319-70/2018 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