

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: 14103-1217/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nekvasovy, č.p. 112, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), a dále pozemku **p.č. 1620/21** - zahrada a pozemku **p.č. 1620/38** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nekvasovy, obec Nekvasovy, okres Plzeň-jih.

Objednavatel posudku:

IT credit s.r.o.
Pernerova 502/50
Praha 8

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
nedobrovolné dražby

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.7.2016 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 7 stran příloh.

V Praze, dne 25.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 118 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nekvasovy, č.p. 112, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), a dále pozemku p.č. **1620/21** - zahrada a pozemku p.č. **1620/38** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nekvasovy, obec Nekvasovy, okres Plzeň-jih.

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

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

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 22.7.2016, 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. a vyhlášky č. 53/2016 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 22.7.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, panem Jiřím Hrachovcem a podílovým vlastníkem předmětem ocenění, panem Jiřím Hrachovcem st..

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 19, pro k.ú. Nekvasovy, obec Nekvasovy, okres Plzeň-jih, vyhotovený objednavatelem dne 11.7.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nekvasovy, obec Nekvasovy, okres Plzeň-jih, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.7.2016, 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.

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: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Nekvasovy
Katastrální území: Nekvasovy (702757)

List vlastnictví číslo: 19

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Hrachovec Jiří
č. p. 112, 33547 Nekvasovy | Podíl: 1/2 |
| 2. <i>Společné jmění manželů</i>
Hrachovec Jiří a Hrachovcová Jiřina
č. p. 112, 33547 Nekvasovy | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Nekvasovy, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Nekvasovy 112, 335 47 Nekvasovy. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2274/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň a přes pozemek p.č. 1620/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Nekvasovy, č. p. 102, 33547 Nekvasovy.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní žumpa, obecní studny.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 2+1 a 5+1 každá s kompletním sociálním zařízením a samostatnými vstupy.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1968. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1998 byla opravena střešní konstrukce, včetně nové střešní krytiny a klempířských konstrukcí a byla provedena nadstavba II. nadzemního podlaží a modernizace vnitřního vybavení rodinného domu. V roce 2012 bylo vyměněno okno za nové plastové. 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 bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 1620/38 - ostatní plocha, je situována vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), se nachází dřevník pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- přístupový chodník ze žulových kostek
- zpevněná asfaltová plocha
- betonové schody do RD s keramickou dlažbou
- skleník
- žumpa
- přípojky IS

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 112
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03

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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 112 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	14,64×9,09+6,26×2,97	=	151,67 m ²
II.NP	14,64×9,09+6,26×2,97	=	151,67 m ²
I.PP	4,22×8,65	=	36,50 m ²
Součet:		=	339,84 m ²

Podlažnost: 339,84 / 151,67 = 2,24

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	4,22×8,65×2,22	=	81,04 m ³
Vrchní stavba	14,64×9,09×4,98+6,26×2,97×5,07	=	756,99 m ³
Zastřešení	14,64×9,09×2,55×0,50	=	169,67 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 007,70 m ³

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové a systém Hurdis s rovným podhledem	8,40 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška betonová	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – břizolitové	3,10 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyň, koupelna)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – I.PP - betonové se zábradlím	2,40 %	Standardní	50 %
– I.NP - ocelové s dřevěným obkladem a se zábradlím		Standardní	50 %
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová, plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba, PVC	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední kotlem na tuhá paliva	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – 2x elektrický bojler	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano, propanbutan	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní	50 %
– elektrický sporák		Podstandardní	50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, 3x umyvadlo, sprchový kout	5,10 %	Standardní	
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se	

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

Kraj:	Plzeňský
Obec:	Nekvasovy
Počet obyvatel:	162
Základní cena (ZC):	1 340,- Kč/m ³

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace a rokem celkové rekonstrukce, které byly zjištěny při místním 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	B
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	III. Hodnota větší než 2	0,02
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	III. Nad 800 m ² celkem	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: 1968
 Rok celkové rekonstrukce: 1998
 Stáří stavby (y): 33
 Koeficient pro úpravu (s): 0,835

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,731

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 979,54 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 1,000

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 007,70 × 979,54 × 0,930 × 1,000 = 917 986,69 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	458 993,35 Kč
Rodinný dům č.p. 112 – zjištěná cena:		458 993,35 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nekvasovy
 Název okresu: Plzeň-jih

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	IV. Elektřina	0,55
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo	0,85

služby – základní sortiment)

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,025,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 104,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,114$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,980$

Index trhu: $I_T = 0,930$

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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,930$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 94,7856$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 118	Zastavěná plocha a nádvoří	150	14 217,84
1620/21	Zahrada	914	86 634,04
1620/38	Ostatní plocha	50	4 739,28
	Součet:	1 114	105 591,16

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$
Cena po úpravě: $= 52\,795,58$ Kč

Pozemky – zjištěná cena: $52\,795,58$ Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných 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, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Nehodiv, okres Klatovy

Řadový rodinný dům zn roku 1988 s velkým pozemkem o dispozici 4+1 v obci Nehodiv 20 km od Klatov. V 1. NP se nachází kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dva dětské pokoje, komory, spíž, koupelna a WC. V 2. NP prostorná půda vhodná k výstavbě dalších dvou pokojů. Z chodby vstup do 1. patra a podsklepené části domu s garáží. Dům má prostorné sklepní prostory s garáží. IS.: El 220/380V, kanalizace – obecní, voda – obecní vodovod, topení ústřední na tuhá paliva.

Nabídková CENA: 1 199 000,- Kč

2) RD Myslív, okres Klatovy

Rodinný dům v obci Myslív (okr. Klatovy). Dům je postaven na vlastním pozemku o výměře 868 m², zastavěná plocha domu činí 100 m², užitná plocha domu je 150 m². Na pozemku se dále nachází garáž o velikosti 36m². Dům je dispozičně řešen 5+1 s koupelnou, WC. V patře jsou 3 pokoje, dole jsou 2 pokoje a kuchyně. Dům je podsklepený. Dům je napojen na elektřinu 230/400V, voda z vlastní studny i z obecního vodovodu. Dům je napojen na obecní kanalizaci. Vytápění je kotlem tuhá paliva. PENB je díky nedodání - G. Občanská vybavenost v Nepomuku (8km) nebo v Plánici (10km). Dopravní spojení zajišťují autobusy.

Nabídková CENA: 1 550 000,- Kč

3) RD Chanovice, okres Klatovy

Dvougenerační rodinný dům v klidné části obce s velkou zahradou okolo a dvěma garážemi a sklady. Dům nyní po rekonstrukci a modernizaci včetně zateplení domu, nových oken. V přízemí je vstupní veranda, samostatný a velký byt 80 m²- 3+1, koupelna, WC, v patře též další velký byt 3+1, koupelna, WC. Byty jsou pěkné, výhled, moderní, velké a samostatné. Každý byt má samostatné ÚT na plyn a tuhá plaiva, dále u domu septik a studna.V suterénu jsou kotelny, sklady-pro každý byt. Za domem a okolo domu je valká ovocná a okrasná zahrada, dále dvě garáže a sklady.

Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým 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 „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:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Nehodiv, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 199 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	947 826,09 Kč
Váha (V):	1,0
RD Myslív, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 347 826,09 Kč
Váha (V):	1,0

RD Chanovice, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 134 215,50 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	947 826,09 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 143 289,23 Kč
Maximální jednotková cena:	1 347 826,09 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 150 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 150 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 575 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 460 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 460 000,- 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	458 990,- Kč
Cena pozemků	52 800,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	511 790,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	460 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

460 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistašedesáttisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv, zástav a úvěrů.

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.7.2016

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. 14103-1217/2016 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy