

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: 10874-344/2015

O ceně nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 471/8 - trvalý travní porost, v k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 1554/12-32

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.1.2015 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 18 stran a 13 stran příloh.

V Praze, dne 13.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.1.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1554/12-32**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 471/8** - trvalý travní porost, v k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 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 přikládaná 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 30.1.2015, 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.. 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 30.1.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 86.

Některé prvky 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. 2333, pro k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 5.1.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 30.1.2015, 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.

Stavební povolení ze dne 4.9.1997, které bylo objednavatelem předloženo dne 13.3.2015.

Žádost o změnu stavby před jejím dokončením ze dne 26.4.2004, které bylo objednavatelem předloženo dne 13.3.2015.

Rozhodnutí Městského úřadu, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy ze dne 24.11.2004, které bylo objednavatelem předloženo dne 13.3.2015.

Projektová dokumentace z listopadu 1997, která byla objednavatelem předloženo dne 13.3.2015.

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: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Stříbrná Skalice
Katastrální území: Kostelní Střimelice (757683)

List vlastnictví číslo: 2333

Vlastník:

Společné jmění manželů
Freiberg Milan
Trávníčkova 1778/33, Stodůlky, 15500 Praha 5
Freibergová Marie
Modrá 1977/2, Stodůlky, 15500 Praha 5

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 471/8** - trvalý travní porost, v k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na výše uvedeném pozemku je situován objekt rodinného domu, který není předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Dne 4.9.1997 vydal Městský úřad v Kostelci nad Černými lesy STAVEBNÍ POVOLENÍ na stavbu rodinného domu, včetně žumpy na poz. p.č. 471/8 v kat. území Kostelní Střimelice.

Dne 26.4.2004 byla na Městském úřadu, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy, podána žádost o změnu stavby před jejím dokončením.

Den 24.11.2004 vydal Městský úřad v Kostelci nad Černými lesy ROZHODNUTÍ, ve kterém zastavuje stavební řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Stříbrná Skalice, v místní části Kostelní Střimelice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 970/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Stříbrná Skalice, Sázavská 323, 281 67 Stříbrná Skalice a dále přes pozemek p.č. 471/6 - trvalý travní porost, který je v podílovém vlastnictví povinného, tento však na základě požadavku objednavatele není předmětem ocenění (**přístup není právně zajištěn**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní kanalizaci (žumpa, septik). Dle sdělení účastníka místního šetření je v obci Stříbrná Skalice dále možnost napojení na hloubkovou kanalizaci a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1997. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pravděpodobně jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata ocelová
- zpevněné plochy (dlažba Teraco)
- studna
- přípojky IS

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

- 1) Objekty
 - a) Objekt neevidovaný v KN - rodinný dům
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) 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 jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	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

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

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

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

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	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
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	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního 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 I. Vlivy snižující cenu -0,30

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,556$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt nevidovaný v KN - rodinný dům – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	11,20×11,20	=	125,44 m ²
I.PP	4,20×5,85	=	24,57 m ²
Součet:		=	150,01 m ²

Podlažnost: 150,01 / 125,44 = 1,20

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	4,20×5,85×2,20	=	54,05 m ³
Vrchní stavba	11,20×11,20×2,90	=	363,78 m ³
Zastřešení	11,20×11,20×3,60×0,50	=	225,79 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	643,62 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	5,40 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha – valbová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), kamenné (parapety)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

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

Kraj: Středočeský
Obec: Stříbrná Skalice
Počet obyvatel: 1 242
Základní cena (ZC): 5 563,- Kč/m³

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_V (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
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	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné síť (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	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1997	
Stáří stavby (y):	18	
Koeficient pro úpravu (s):	0,910	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{13}$): 0,928

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v):	5 162,46 Kč/m ³	
Index trhu (I_T):	1,000	
Index polohy (I_P):	0,556	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 643,62 × 5 162,46 × 1,000 × 0,556	=	1 847 400,35 Kč

Objekt nevidovaný v KN - rodinný dům – určená cena: **1 847 400,35 Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Stříbrná Skalice

Název okresu: Praha-východ

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: ZC_v = 2 120,- Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 855,61 Kč/m²

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,568\text{ m}^2$

Redukční koeficient: R = (200 + 0,8 × vp) ÷ vp = 0,928

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	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

pásma		
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: $I_P = 0,556$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,556$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 441,4674 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
471/8	„Zastavěná plocha nádvoří“	126	55 624,89
471/8	Trvalý travní porost	1 442	636 595,99
	Součet:	1 568	692 220,88

Pozemek – určená cena:

692 220,88 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 inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Stříbrná Skalice, okres Praha-východ

RD o dispozici 4+1150 m², situovaný na pozemku o celkové ploše 978 m². Dům prošel v roce 2010 rekonstrukcí. Na pozemku se nachází bazén, antukový kurt, parkovací stání pro dva automobily, 3 zahradní domky, vlastní studna, ČOV, garáž s technickým zázemím – elektrokotel s dálkovým ovládním.

Nabídková CENA: 3 900 000,- Kč

2) RD Stříbrná Skalice, okres Praha-východ

RD 4+kk ve Stříbrné Skalici okr. Praha - východ o celkové ploše pozemku 607 m². Dům s terasou s bazénem je situován na jih. Dům je celý podsklepený. V 1.NP se nachází kuchyň s kuchyňskou linkou spojená s jídelním koutem a obývacím pokojem, pokoj, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, v 2.NP je ložnice se vstupem na balkon, dva pokoje. Dům je možno využít jako dvougenerační. Vytápění domu je podlahové ústřední topení na tuhá paliva. Odpad -septik (kanalizace), studna na pozemku, městský vodovod.

Nabídková CENA: 3 300 000,- Kč

3) RD Jevany, okres Praha-východ

Rodinný dům o dispozici 4+1 s pozemkem o výměře 406 m² v obci Kaliště, okres Praha-východ. Jedná se o podsklepený dům o dvou nadzemních podlaží se zastavěnou plochou 72 m² a užitnou plochou 130 m². Dispozice domu: 1.NP - dva samostatné pokoje s jižní orientací, kuchyně, jídelna s východní orientací a prostorná koupelna. 2.NP - dva pokoje, z toho jeden prostorný slunný pokoj s jižní orientací s francouzským oknem s posuvnými dveřmi. Suterén - technické zázemí s elektrickým kotlem a velká místnost vhodná např. pro dílnu. Ze suterénu vstup přímo na zahradu. IS: vlastní vrtaná studna, septik, Elektřina 220/380.

Nabídková CENA: 3 499 000,- 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 na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost rozšíření obytných prostor do podkrovní

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- po právní stránce **není zajištěn** přístup k předmětu ocenění
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není plynové vedení
- evidenční stav stave v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření (objekt není předmětem evidence v KN)
- 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 Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	3 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,05
K _{přístupu} :	1,30
K _{právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 591 512,80 Kč
Váha (V):	1,0
RD Stříbrná Skalice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	3 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
K _{právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 423 641,52 Kč
Váha (V):	1,0
RD Jevany, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	3 499 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
K _{právního stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 712 560,81 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 423 641,52 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 575 905,04 Kč
Maximální jednotková cena:	2 712 560,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 580 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 580 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 580 000,- 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 minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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	1 847 400,- Kč
Cena pozemků	692 220,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 539 620,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 580 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 580 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionypětsetosmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 13.3.2015

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. 10874-344/2015 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

Stavební povolení ze dne 4.9.1997

Žádost o změnu stavby před jejím dokončením ze dne 26.4.2004

Rozhodnutí Městského úřadu, stavební úřad Kostelec nad Černými lesy ze dne 24.11.2004