

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: 15832-700/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2+1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 102** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lhota, č.p. 49, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 102), a dále pozemku **p.č. St. 344** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Lhota, č.p. 133, rod. dům (LV č. 1429) a pozemku **p.č. 64/13** - zahrada, vše v k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha-západ.

Objednavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 203 Ex 52556/15-94**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.4.2017 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 30 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 25.4.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.4.2017 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 52556/15-94**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2+1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 102** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lhota, č.p. 49, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 102), a dále pozemku **p.č. St. 344** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **Lhota, č.p. 133, rod. dům (LV č. 1429)** a pozemku **p.č. 64/13** - zahrada, vše v k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha-západ.

S ohledem na skutečnost, že nemovitosti prodávané jako celek jsou na volném realitním trhu prodejnější, nemá rozprodej po částech ekonomický smysl. Proto je ocenění provedeno jako jednoho celku.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 13.4.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 13.4.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Miroslava Polanského.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost byly převzaty ze Znaleckého posudku číslo: 13381-495/2016.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 323, pro k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 17.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha-západ, vyhotovená objednavatelem dne 18.2.2016, 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.

Znalecký posudek číslo: 13381-495/2016 ze dne 15.3.2016 vyhotovený našim Znaleckým ústavem.

Notářský zápis a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18.12.1998.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29.4.2013.

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.**

Fotodokumentace převzata ze Znaleckého posudku číslo: 13381-495/2016.

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-západ
Obec: Dolní Břežany
Katastrální území: Lhota u Dolních Břežan (628808)

List vlastnictví číslo: 323

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Mrázová Marie
Májová 49, Lhota, 25241 Dolní Břežany | Podíl: 1/2 |
| 2. <i>Společné jmění manželů</i>
Polanský Miroslav a Polanská Jana
Májová 49, Lhota, 25241 Dolní Břežany | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dolní Břežany, v místní části Lhota, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Májová 49, 252 41 Dolní Břežany - Lhota. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 351/1 - ostatní plocha a p.č. 64/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Dolní Břežany, 5. Května 78, 25241 Dolní Břežany.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Dle sdělení povinného není objekt napojen na plyn.

Objekt sestává z bytových jednotek:

- o dispozici 4+kk (I. nadzemní podlaží)
- o dispozici 2+1 (II. nadzemní podlaží)
- o dispozici 3+kk v podkroví (přístupno z II. NP přes točité schodiště)

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1980 byla provedena nadstavba II. nadzemního podlaží, bylo vybudováno obytné podkroví, včetně celkové modernizace vnitřního vybavení objektu. V roce 1990 byla provedena výměna oken v podkroví a v roce 2000 byla vyměněna okna ve II. nadzemním podlaží. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřeben stanoven analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na přední část rodinného domu (pohled z ulice) navazuje vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Při horní, pravé hranici pozemku p.č. 64/13 - zahrada, je situována dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále navazuje dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Při přední, levé hranici pozemku p.č. 64/13 - zahrada, se nachází mobilní stavba, za kterou je situována dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- oplocení - zděná zídka
- kovová vrata
- kovová vrátka
- přístupový chodník betonový
- přístupový chodník asfaltový
- venkovní terasa
- venkovní bazén
- zahradní květinové jezírko

- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 323, k.ú. Lhota u Dolních Břežan

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 49
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Hodnota zatížení pozemku p.č. St. 344 cizí stavbou

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Vyhodnocení obvyklého užitku

- 1) 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 předmět ocenění je omezen věcným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
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
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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	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	-0,04
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,850$$

Ocenění

Nemovitě věci evidované na LV č. 323, k.ú. Lhota u Dolních Břežan

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 49 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,140

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	12,48×9,80+3,80×2,99+9,50×1,08+2,40×1,92+7,92×2,11	=	165,25 m ²
II.NP	12,48×9,80+3,80×2,99+7,92×2,11	=	150,38 m ²
Podkroví	12,48×9,80	=	122,30 m ²
Součet:		=	437,93 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	12,48×9,80×6,17+3,80×2,99×5,39+9,50×1,08×2,75+2,40×1,92×2,65+7,92×2,11×5,43	=	947,02 m ³
Zastřešení	12,48×9,80×3,85×0,50+5,90×1,40×2,50×0,50	=	245,76 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 192,78 m ³

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 s rovným podhledem, dřevěné trámové	8,40 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	3,10 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
11. Schody – kovové s dřevěnými stupni a se zábradlím – dřevěné s textilní krytinou a bez zábradlí	2,40 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
12. Dveře – do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
13. Okna – dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, textilní krytiny, prkenné (původní)	2,20 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
15. Podlahy ostatních místností – betonové, textilní krytiny, keramická dlažba, prkenné (původní)	1,10 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
16. Vytápění – ústřední kotlem na tuhá paliva	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,10 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,00 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano, propanbutan	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,80 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
23. Vybavení kuchyně – 2x kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
24. Vnitřní vybavení – 2x vana, 3x umyvadlo, 2x sprchový kout	5,10 %	Standardní	30 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
		Standardní	70 %
25. Záchod – 3x splachovací WC	0,40 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
26. Ostatní – kamerový systém, krb	3,60 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
11. Schody	-0,54 × 2,40 % × 50 %	- 0,0065
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9895

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K _{vp} :	×	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9895
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1400
Základní jednotková cena upravená:	=	4 140,30 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 192,78 m ³ × 4 140,30 Kč/m ³	=	4 938 467,03 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

- Základy – standardní
opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 7,10 % / 0,9895 + 3,588 %
- Zdivo – standardní
opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 22,30 % / 0,9895 + 11,268 %
- Stropy – standardní 30 %
opotřebení: 30,000 %
30,000 % × 8,40 % × 30 % / 0,9895 + 0,764 %
- Stropy – standardní 70 %
opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 8,40 % × 70 % / 0,9895 + 2,971 %
- Střecha – standardní
opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 5,20 % / 0,9895 + 2,628 %
- Krytina – standardní
opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 3,20 % / 0,9895 + 1,617 %
- Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: 50,000 %
50,000 % × 0,80 % / 0,9895 + 0,404 %
- Vnitřní omítky – standardní 30 %
opotřebení: 40,000 %

40,000 % × 6,20 % × 30 % / 0,9895	+	0,752 %
7. Vnitřní omítky – standardní 70 % opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 6,20 % × 70 % / 0,9895	+	2,193 %
8. Fasádní omítky – standardní opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 3,10 % / 0,9895	+	1,566 %
10. Vnitřní obklady – standardní 30 % opotřebení: 30,000 % 30,000 % × 2,30 % × 30 % / 0,9895	+	0,209 %
10. Vnitřní obklady – standardní 70 % opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 2,30 % × 70 % / 0,9895	+	0,814 %
11. Schody – standardní 50 % opotřebení: 40,000 % 40,000 % × 2,40 % × 50 % / 0,9895	+	0,485 %
11. Schody – podstandardní 50 % opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 2,40 % × 50 % × 0,46 / 0,9895	+	0,279 %
12. Dveře – standardní 30 % opotřebení: 30,000 % 30,000 % × 3,30 % × 30 % / 0,9895	+	0,300 %
12. Dveře – standardní 70 % opotřebení: 40,000 % 40,000 % × 3,30 % × 70 % / 0,9895	+	0,934 %
13. Okna – standardní opotřebení: $17 / (17 + 63) \times 100 = 21,250 \%$ 21,250 % × 5,20 % / 0,9895	+	1,117 %
14. Podlahy obytných místností – standardní 30 % opotřebení: 40,000 % 40,000 % × 2,20 % × 30 % / 0,9895	+	0,267 %
14. Podlahy obytných místností – standardní 70 % opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 2,20 % × 70 % / 0,9895	+	0,778 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní 30 % opotřebení: 40,000 % 40,000 % × 1,10 % × 30 % / 0,9895	+	0,133 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní 70 % opotřebení: 50,000 % 50,000 % × 1,10 % × 70 % / 0,9895	+	0,389 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ 40,000 % × 4,40 % / 0,9895	+	1,779 %
17. Elektroinstalace – standardní 30 % opotřebení: 40,000 % 40,000 % × 4,10 % × 30 % / 0,9895	+	0,497 %
17. Elektroinstalace – standardní 70 %		

opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 4,10 % × 70 % / 0,9895	+	1,450 %	
18. Bleskosvod – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 0,60 % / 0,9895	+	0,303 %	
19. Rozvod vody – standardní 30 %			
opotřebení: 40,000 %			
40,000 % × 3,00 % × 30 % / 0,9895	+	0,364 %	
19. Rozvod vody – standardní 70 %			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 3,00 % × 70 % / 0,9895	+	1,061 %	
20. Zdroj teplé vody – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 1,80 % / 0,9895	+	0,910 %	
21. Instalace plynu – standardní			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 0,50 % / 0,9895	+	0,253 %	
22. Kanalizace – standardní 30 %			
opotřebení: 40,000 %			
40,000 % × 2,80 % × 30 % / 0,9895	+	0,340 %	
22. Kanalizace – standardní 70 %			
opotřebení: 50,000 %			
50,000 % × 2,80 % × 70 % / 0,9895	+	0,990 %	
23. Vybavení kuchyně – standardní 30 %			
opotřebení: 40,000 %			
40,000 % × 0,50 % × 30 % / 0,9895	+	0,061 %	
23. Vybavení kuchyně – standardní 70 %			
opotřebení: 40,000 %			
40,000 % × 0,50 % × 70 % / 0,9895	+	0,141 %	
24. Vnitřní vybavení – standardní 30 %			
opotřebení: 30,000 %			
30,000 % × 5,10 % × 30 % / 0,9895	+	0,464 %	
24. Vnitřní vybavení – standardní 70 %			
opotřebení: 40,000 %			
40,000 % × 5,10 % × 70 % / 0,9895	+	1,443 %	
25. Záchod – standardní 30 %			
opotřebení: 30,000 %			
30,000 % × 0,40 % × 30 % / 0,9895	+	0,036 %	
25. Záchod – standardní 70 %			
opotřebení: 40,000 %			
40,000 % × 0,40 % × 70 % / 0,9895	+	0,113 %	
26. Ostatní – standardní			
opotřebení: 30,000 %			
30,000 % × 3,60 % / 0,9895	+	1,091 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	44,752 %	
Odpočet opotřebení: 4 938 467,03 Kč × 44,752 %			– 2 210 062,77 Kč
Cena po odečtení opotřebení:			= 2 728 404,26 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,900$ Index polohy: $I_P = 0,850$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 2\,728\,404,26$ KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,765$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 2\,087\,229,26$ Kč****Rodinný dům č.p. 49 – zjištěná cena: 2 087 229,26 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Dolní Břežany

Název okresu: Praha-západ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,439,-$ Kč/m²**Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,621,-$ 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: $vp = 1\,609$ m²**Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,924$** Index trhu: $I_T = 0,900$

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 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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 pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: I_p = 0,850

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = **0,765**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × R = 1 145,8201 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 102	Zastavěná plocha a nádvoří	156	178 747,94
64/13	Zahrada	1 255	1 438 004,23
St. 344	Zastavěná plocha a nádvoří	198	226 872,38
	Součet:	1 609	1 843 624,55

Pozemky – zjištěná cena:

1 843 624,55 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání ze dne 18.12.98 Právní účinky vkladu vznikly dne 4.1.1999, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 4/1999). Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch pana Jiřího Petrusa, paní Jany Petrusové a pana Ing. Tomáše Mráze.

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku (předmětem doživotního užívání je jedna bytová jednotka 3+1).

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Pro stanovení užitku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

Povinný ve svém odvolání uvádí, že obvyklá cena nájmu za obdobnou nemovitost by se pohybovala minimálně okolo 20.000,- Kč měsíčně. Je nutné si uvědomit, že dle notářského zápisu NZ 186/98, je rozsah věcného břemene zcela jasně definován na užívání bytové jednotky 3+1 v prvním nadpodlaží (viz příložená listina).

V dané lokalitě se běžně pronajímají **srovnatelné jednotky** v rozmezí od 10.000,- Kč do 14.000,- Kč/měsíc (viz samostatné porovnání v další kapitole). Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí ve výši 10.000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 12 \times 10000 = 120\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinásobkem ročního užitku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 1\,200\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -1\,200\,000,- \text{ Kč}$$

3.1.b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání a chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.4.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.5.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch paní Kateřiny Kuricové a vázne na parcele č. 64/13.

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklých hodnot pozemků získaných z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

Obvykle je stanoven roční užitek ve výši 3 - 5 % z obvyklé hodnoty pozemku.		
Cena pozemků dle odborného odhadu zpracovatele. Obvyklá hodnota pozemku je uvažována pro potřeby stanovení ročního užítku za stavu, kdy předmětný pozemek je s ohledem na své plošné uspořádání využitelný pouze jako zahrada k rodinnému domu, jiný účel využití pozemku by musel být dán příslušným územním rozhodnutím o umístění stavby, které nebylo objednavatelem či povinným předloženo).	500,-	Kč/m ²
Odborným odhadem odhadnut roční užitek ve výši 4 %	20,-	Kč/m ² /rok
rozsah VB dle přiložené smlouvy	1255	m ²

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 1255 \times 20 = 25\,100,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinásobkem ročního užítku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 251\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -251\,000,- \text{ Kč}$$

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění	-1 200 000,- Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění	-251 000,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-1 451 000,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	-1 451 000,- Kč

4) 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 Dolní Břežany, okres Praha-západ

Polovina domu - byt 4+kk se zahradou a vlastním parkovacím stáním v jedné z nejkrásnějších obcí v těsné blízkosti Prahy, Dolní Břežany. V domě pouze 2 bytové jednotky, předmětem prodeje je samotný byt s dispozicí 4+kk, užitná plocha 130 m², vlastní zahrada o celkové ploše 140 m². Na zahradě je vybudován zapuštěný osvětlený a vyhřívaný bazén, plus jezírko.

Nabídková CENA: 6 500 000,- Kč

2) RD Čisovice, okres Praha-západ

Rodinný dům v obci Čisovice, okr. Praha západ. Dům se skládá ze suterénu s garáží, dílnou, prádelnou, kotelnou (kotel na tuhá paliva a plynové kotel) a 2 nadzemních podlaží, která obsahují 2 samostatné bytové jednotky 3+1 (samozřejmě lze užívat společně). Objekt je napojen na obecní vodovod (má i vlastní studnu), odpad sveden do septiku (kanalizace by se měla budovat v letošním roce), elektřina 230/400 V. Stáří domu je 27 let. Celková plocha pozemku činí 917 m².

Nabídková CENA: 6 150 000,- Kč

3) RD Praha 10 - Michle, okres Hlavní město Praha

Polovina rodinného domu s výlučným užíváním dvou bytů 4+1+hala+3+1+garáž+2x stání (možnost sloučit v jeden byt) OV, zděný dům, Praha 10 – Bohdalec, ul. Brtnická. Plocha bytů cca 194 m² (121 m² + 73 m²) + sklep cca 16 m², zděné jádro. Klidný a tichý byt, prostorné a dobře řešené místnosti, možnost variabilních uprav, výborné spojení do centra Prahy.

Nabídková CENA: 5 990 000,- 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 „vyлаďování“, 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
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- vícegenerační 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 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Dolní Břežany, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	6 500 000,- 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} :	1,05
Jednotková cena (JC):	6 550 768,46 Kč
Váha (V):	1,0

RD Čisovice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	6 150 000,- 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
Jednotková cena (JC):	6 165 413,53 Kč
Váha (V):	1,0
RD Praha 10 - Michle, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	5 990 000,- 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
Jednotková cena (JC):	6 338 624,34 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	6 165 413,53 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	6 351 602,11 Kč
Maximální jednotková cena:	6 550 768,46 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	6 350 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	6 350 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 6 350 000,- Kč

Hodnota zatížení pozemku p.č. St. 344 cizí stavbou

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, 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) Pozemek Praha - Zbraslav, okres Hlavní město Praha

Stavební pozemek pro RD, Praha 5, Obytná lokalita Zbraslav - Závist. Nabízíme stavební pozemek o výměře 727 m². Jedná se o jeden z 12-ti pozemků v nově připravované zástavbě rodinných domů. V parcelaci označen jako "A". Mírně svažité terén. Vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění souboru staveb: pozemní komunikace, vodovodní řad včetně přípojek, kanalizační stoka včetně přípojek, dešťová kanalizace, síť elektronických komunikací, veřejné osvětlení, a dále rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Výstavbu domu lze realizovat v roce 2018. V případě

zájmu nabízíme zpracování projektu, stavebního povolení, hypotečního úvěru. Příjezd z ulice Komořanská. Zastávka autobusu č. 165 Závist. Autem 4 minuty na Pražský okruh.

Nabídková CENA: 4 950 000,- Kč

2) Pozemek Dolní Břežany, okres Praha-západ

Stavba inženýrských sítí a komunikace již zahájena!! Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební parcely o velikosti 803 a 804 m² pro solitérní rodinné domy a parcelu o velikosti 1.462 m² pro dvojdom v atraktivní a vyhledávané lokalitě, Praha-západ, Dolní Břežany, v těsné blízkosti Jesenice u Prahy. Případně lze koupit celý soubor o velikosti 3.069 m². Pozemky mají pravidelný obdélníkový tvar, velmi mírně svažité až rovinatý terén a navazují na současnou zástavbu rodinných domů. V této chvíli probíhá kompletní zasíťování nabízených pozemků a vzniká příjezdová komunikace, která navazuje na již zbudovanou pozemní infrastrukturu v obci. Parcely leží v horní části Dolních Břežan, směrem k Pražskému okruhu a Písnici.

Nabídková CENA: 5 219 500,- Kč

3) Pozemek Jesenice - Zdiměřice, okres Praha-západ

Pozemek 1 km od Průhonického parku v oblasti Jesenice – Zdiměřice nedaleko Osnice, Praha - západ. Veškeré inženýrské sítě na pozemku. Rovinatý pozemek o výměře 1.099 m² se nachází v klidné lokalitě obklopené zelení.

Nabídková CENA: 6 594 000,- Kč

4) Pozemek Praha 5 - Zbraslav, okres Hlavní město Praha

Stavební pozemek o výměře 887 m² v zástavbě rodinných domů na Zbraslavi. Pozemek se nachází v horní části Zbraslavi s veškerými IS v komunikaci, přiléhající k uvedenému pozemku. Dle územního plánu je pozemek v čistě obytné zóně s maximální zastavitelností 30% a možností postavit dům o dvou podlažích včetně obytného podkroví. Zbraslav se nachází na okraji Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností do centra MHD a kompletní občanskou vybaveností. V roce 2010 bylo dokončeno napojení na vnější městský okruh celé Prahy, který se nachází před sjezdem na Zbraslav a tím je zajištěno spojení s celou sítí rychlostních silnic a dálnic v České republice.

Nabídková CENA: 4 124 550,- Kč

5) Pozemek Dolní Břežany - Lhota, okres Praha-západ

Stavební, rovinatý pozemek ve velmi krásné lokalitě obce Lhota, Dolní Břežany, Praha západ s výměrou 988 m². K pozemku je přivedena příjezdová komunikace ze zámkové dlažby a pozemky jsou napojeny na kanalizaci, vodovod, elektřinu a je zde také veřejné osvětlení.

Nabídková CENA: 4 544 800,- 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 difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu

oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „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)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná hodnota **nezastavěných stavebních pozemků** (se zajištěným přístupem a v souladu s územním plánem) pohybuje v rozmezí od 3 810,- do 5 895,- 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 Praha - Zbraslav, okres Hlavní město Praha				4 950 000,- Kč	727,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	5 895,07 Kč	1,0
Pozemek Dolní Břežany, okres Praha-západ				5 219 500,- Kč	803,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	5 627,71 Kč	1,0
Pozemek Jesenice - Zdíměřice, okres Praha-západ				6 594 000,- Kč	1 099,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	5 194,81 Kč	1,0
Pozemek Praha 5 - Zbraslav, okres Hlavní město Praha				4 124 550,- Kč	887,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	4 025,97 Kč	1,0
Pozemek Dolní Břežany - Lhota, okres Praha-západ				4 544 800,- Kč	988,00 m ²
1,00	1,05	1,15	1,00	3 809,52 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	3 809,52 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	4 910,62 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	5 895,07 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	3 810,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 3 810,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 810,- Kč

K otázce soudního exekutora ohledně vyčíslení hodnoty zatížení pozemku se bez doplnění zadání znaleckého úkolu nelze jednoznačně vyjádřit. Obecně hodnotu zatížení pozemku můžeme hledat v intervalu od 0 do obvyklé hodnoty stavebního pozemku. Hodnotu zatížení pozemku stavbou je možné si představit jako stavební náklady nutné na demolici, a následnou výstavbu objektu na jiném pozemku (v tomto případě bychom se zcela jistě po odpočtu těchto nákladů dostali k zápornému výsledku). Další z možností, jak se vyjádřit k hodnotě zatížení pozemku stavbou cizího vlastníka, je možné pokud by byl uzavřen právní vztah mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku (nájemní vztah, věcné břemeno).

Při vyhodnocení věcného břemene užívání a chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.4.2013, je uvažována obvyklá hodnota pozemku, využitelného již pouze jako zahrada částkou 500,- Kč/m². V případě, že stavba na pozemku p.č. St. 344 nebude odstraněna, není tedy možné u tohoto pozemku uvažovat jiné stavební využití. Pozemek je tedy cizí stavbou znehodnocen na úroveň zahrady (tedy již stavebně nevyužitelného pozemku). Prostým rozdílem těchto hodnot (3810,- Kč - 500,- Kč) dostaneme částku 3310,-Kč/m² pozemku p.č. St. 344, která může představovat hodnotu zatížení pozemku cizí stavbou 3310,-Kč/m² * 198 m² = **655 380,- Kč**.

Vyhodnocení obvyklé ceny užitku věcného břemene oceňovaného na str. 15:**Výběr porovnatelných vzorků:****1) Byt 3+1 Praha, Ulice Smotlachova**

Byt je klidný, orientovaný mimo ulici směrem na golfové hřiště. V bytě obývací pokoj s kuchyňským koutem, plynový sporák. 2 ložnice, chodba s úložnými prostory, komora, koupelna s vanou, toaleta samostatně. K bytu náleží též balkon a sklep.

Nabídková CENA: 10 000,- Kč/měsíc

2) Byt 3+1 Praha Písnice

Byt v novostavbě s balkonem a garáží 3+kk 65 m², Praha 4, Písnice, Švihovská ul., nezařizený, 2. patro, plovoucí podlahy, nezařizen - pouze kuchyňská linka se sporákem.

Nabídková CENA: 12 000,- Kč/měsíc

3) Byt Praha - Modřany

Byt je velký 74 m², je velmi moderně zrekonstruován krásnou velkou kuchyní, vkusnou koupelnou a záchodem. Všude v bytě jsou vestavěné prostorné skříně. Byt je částečně a prakticky zařízen. Světlý byt s pěkným výhledem do zeleně, 2 výtahy v domě, jeden z nich je nákladní. Občanská vybavenost je kompletní, odpovídající významu tohoto velkého sídliště.

Nabídková CENA: 14 000,- Kč/měsíc

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 3+1 Praha, Ulice Smotlachova		10 000,- Kč	1,00
1,00	1,02	9 803,92 Kč	1,0
Byt 3+1 Praha Písnice		12 000,- Kč	1,00
1,00	1,02	11 764,71 Kč	1,0
Byt Praha - Modřany		14 000,- Kč	1,00
1,00	1,02	13 725,49 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena:	9 803,92 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	11 764,71 Kč
Maximální jednotková cena:	13 725,49 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty užitku:

Stanovená jednotková cena:	10 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 10 000,- Kč/měs

Výsledná porovnávací hodnota užitku: 10 000,- Kč/měs

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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 323 (jako celek)

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.

II) Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 323, pro případ odděleného prodeje

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%.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

6 350 000,- / 2 * 0,80 = 2 540 000,- Kč (zaokrouhleno)

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2 087 229,- Kč
Cena pozemků	1 843 625,- Kč
Cena věcných práv	-1 451 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 479 854,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění věcnoucích práv a závad)	6 350 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva věcnocí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady věcnocí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 1 451 000,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

6 350 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestmilionůtřistapadesát tisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

4 899 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřmilionyosmsetdevadesátdevět tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.4.2017

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. 15832-700/2017 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