Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21641-1030/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 914/1 v budově č.p. 914, 915, příslušející k části obce Strakonice I, na pozemcích p.č. St. 1472 a p.č. St. 1473, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 602/10824, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 301/32472 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 393/34 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 393/35 - ostatní plocha, vše zapsané na listech vlastnictví č. 6037, č. 4350 a č. 11121, vše v k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice.

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 41191/13-77**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.8.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 17 stran a 19 stran příloh.

V Praze, dne 28.8.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.8.2020 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 41191/13-77,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 914/1 v budově č.p. 914, 915, příslušející k části obce Strakonice I, na pozemcích p.č. St. 1472 a p.č. St. 1473, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 602/10824, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 301/32472 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 393/34 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 393/35 - ostatní plocha, vše zapsané na listech vlastnictví č. 6037, č. 4350 a č. 11121, vše v k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice.

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 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 zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 21.8.2020 dle platné vyhlášky Ministerstva financí České

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.
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 kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.8.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Miroslavy Koubové, s matkou.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 6037, pro k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem, dne 8.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 4350, pro k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem, dne 8.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 11121, pro k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem, dne 8.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, vyhotovená objednavatelem, dne 11.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 23.10.1996 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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, povinnou, 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: Jihočeský
Obec: Strakonice
Katastrální území: Strakonice (755915)

List vlastnictví číslo: 6037
Vlastník:

Koubová Miroslava Podíl: 1/6
Mírová 173, Strakonice I, 38601 Strakonice

List vlastnictví číslo: 11121
Vlastník:

Koubová Miroslava Podíl: 301/32 472
Mírová 173, Strakonice I, 38601 Strakonice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 914/1, v budově č.p. 914, 915, příslušející k části obce Strakonice I, na pozemcích p.č. St. 1472 a p.č. St. 1473, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 602/10824, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 301/32472 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 393/34 - ostatní plocha, a pozemku p.č. 393/35 - ostatní plocha, vše zapsané na listech vlastnictví č. 6037, č. 4350 a č. 11121, vše v k.ú. Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s pěti nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Mírová. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě Strakonice je možné napojení na kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 565/11 a přes pozemek p.č. 393/42, které jsou ve vlastnictví Města Strakonice a dále přes pozemek p.č. 393/35, který je předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1968. V roce 2000 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 393/34 a p.č. 393/35, které tvoří s domem jednotný funkční celek. Na pozemcích jsou situovány venkovní úpravy (zpevněné plochy).

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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

I. Pozemky

1) Pozemky
   a) Pozemky

II. Byt

1) Byt
   a) Jednotka č. 914/1
2) 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 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	–0,02
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	Význam obce		znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce		znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce		znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}940$

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	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
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

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1{,}080$

Ocenění

I. Pozemky

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Strakonice
Název okresu: Strakonice
Základní cena pozemku: ZC = 829,– Kč/m^2
Index trhu: $I_T = 0{,}940$

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 pásmo	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: $I_P = 1{,}080$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 1,015**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 841,4350 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 1472	Zastavěná plocha a nádvoří	172	144 726,82

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 1473	Zastavěná plocha a nádvoří	170	143 043,95
393/34	Ostatní plocha	1 258	1 058 525,23
393/35	Ostatní plocha	182	153 141,17
	Součet:	1 782	1 499 437,17

Pozemky – zjištěná cena: **1 499 437,17 Kč**

II. Byt

1) Byt

1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.a.1) Jednotka č. 914/1 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

	Plocha [m^2]		
Název	celková	koef.	započítaná
kuchyně	6,50	1,00	6,50
pokoj	15,70	1,00	15,70
pokoj	15,70	1,00	15,70
koupelna	3,90	1,00	3,90
WC	2,10	1,00	2,10
předsíň	8,90	1,00	8,90
komora	1,80	1,00	1,80
sklep	5,60	0,80	4,48
balkón	2,40	0,17	0,41
	62,60		**59,49**

Určení základní ceny za m^2 dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský
Obec: Strakonice
Počet obyvatel: 22 754
Základní cena (ZC): 20 463,– Kč/m^2

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

	Popis znaku		Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00

6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1968
Stáří stavby (*y*):	52
Koeficient pro úpravu (*s*):	0,740

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10}$): 0,692

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 14 160,40 Kč/m^2
Index trhu (I_T): 0,940
Index polohy (I_P): 1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:
CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 59,49 × 14 160,40 × 0,940 × 1,080 = **855 206,71 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků	=	1 499 437,17 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	602 / 10 824		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	83 394,42 Kč		
			+	83 394,42 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			=	**938 601,13 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	**156 433,52 Kč**

Jednotka č. 914/1 – zjištěná cena: **156 433,52 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realizovaných prodejů a částečně realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku.*

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

1) Byt 2+1, ul. Mírová, Strakonice

Byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 54 m^2, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. K bytu náleží balkón a 2x sklep. Dům je po revitalizaci.

Nabídková CENA: 1 800 000,- Kč

2) Byt, ul. Mírová, Strakonice

Jednotka č. 910/6 v osobním vlastnictví o výměře 75,10 m^2. Prodej jednotky realizován kupní smlouvou ze dne 13.2.2020 evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-757/2020-307.

Kupní CENA: 2 150 000,- Kč

3) Byt, ul. Mírová, Strakonice
Jednotka č. 915/4 v osobním vlastnictví o výměře 60,20 m^2. Prodej jednotky realizován kupní smlouvou ze dne 5.3.2020 evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-1103/2020-307.
Kupní CENA: 1 900 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

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 přirážek 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 „vylaďování“, 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:
- bytová jednotka s balkónem
- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- omezené parkovací možnosti v místě

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 2+1, ul. Mírová, Strakonice	
Výchozí cena (VC):	1 800 000,– Kč
Množství (M):	54,00 m^2
K_{polohy}:	1,00

$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{stav\ budovy}$:	1,10
$K_{stav\ bytu}$:	1,00
$K_{vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	0,95
$K_{celkové\ výměry}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	30 378,98 Kč
Váha (V):	1,0
Byt, ul. Mírová, Strakonice	
Výchozí cena (VC):	2 150 000,– Kč
Množství (M):	75,10 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{stav\ budovy}$:	1,00
$K_{stav\ bytu}$:	1,00
$K_{vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,00
$K_{celkové\ výměry}$:	0,95
$K_{objektivizační}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	30 135,26 Kč
Váha (V):	1,0
Byt, ul. Mírová, Strakonice	
Výchozí cena (VC):	1 900 000,– Kč
Množství (M):	60,20 m^2
K_{polohy}:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{stav\ budovy}$:	1,00
$K_{stav\ bytu}$:	1,05
$K_{vybavení\ bytu}$:	1,00
$K_{umístění\ v\ domě}$:	1,00
$K_{celkové\ výměry}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	30 058,54 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav\ budovy} \times K_{stav\ bytu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{umístění\ v\ domě} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m^2:	30 058,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum (JC \times V) \quad / \quad \sum V$):	30 190,93 Kč
Maximální jednotková cena za m^2:	30 378,98 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		30 200,– Kč
Jednotkové množství:	×	62,60 m^2
Porovnávací hodnota:	=	1 890 520,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	**=**	**315 086,67 Kč**

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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:		**=**	**252 069,34 Kč**

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 255 000,- 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 podprůměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální 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 oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	**156 430,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**255 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

255 000,– Kč

Cena slovy: dvěstěpadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 28.8.2020

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

Ing. Štěpán Orálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

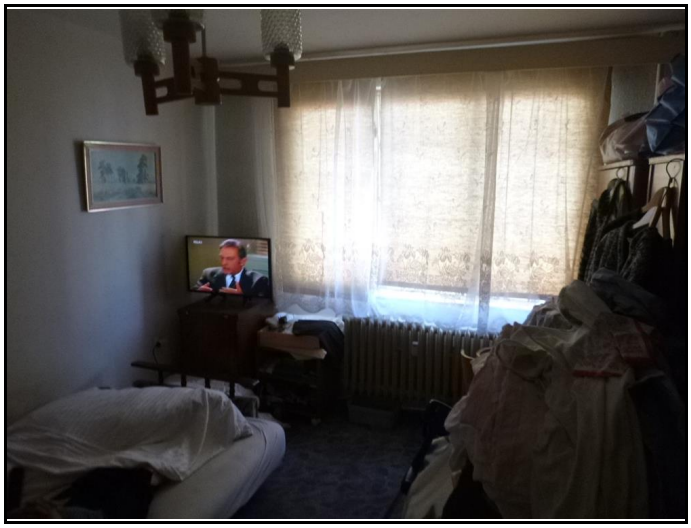
Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21641-1030/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 LV č. 6037 a LV č. 11121
Kopie katastrální mapy

914

914