

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: 7891-1563/2013

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 k nemovitosti - rodinného domu č.p. 74, příslušející k části obce Kunčice, na pozemku p.č. 283, včetně pozemku p.č. 283 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 284 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 285 - zahrada, vše v k.ú. Kunčice, obec Běloutín, okres Přerov.

Objednatel posudku:

JUDr. Tomáš Vrána
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 66246750
DIČ: CZ6205200980

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 103 Ex 18398/13-23**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.8.2013 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 18 stran a 15 stran příloh.

V Přerově, dne 5.9.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.8.2013 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Tomáš Vrána**, č.j. **103 Ex 18398/13-23**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 k nemovitosti - rodinného domu č.p. 74, příslušející k části obce Kunčice, na pozemku p.č. 283, včetně pozemku p.č. 283 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 284 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 285 - zahrada, vše v k.ú. Kunčice, obec Bělotín, okres Přerov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 nemovitostmi.

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.”

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 22.8.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 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 - (ocení 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 nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.8.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Michaely Hrubanové.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí.

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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 80, pro k.ú. Kunčice, obec Běloutín, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem dne 12.8.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kunčice, obec Běloutín, okres Přerov, vyhotovená objednavatelem dne 12.8.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Bělotín
Katastrální území: Kunčice (677078)

List vlastnictví číslo: 80

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Cinová Lucie
Anglická 747/1a, Šumbark, 73601 Havířov | Podíl: 1/36 |
| 2. Macháčová Olga
Smetanova 1024, 75701 Valašské Meziříčí | Podíl: 1/12 |
| 3. Nekorancová Iveta
Bezručova 748, Město, 73511 Orlová | Podíl: 1/36 |
| 4. Nekoranec Josef
Kunčice 74, 75364 Bělotín | Podíl: 3/4 |
| 5. Nekoranec Ladislav
Žofinská 918, Poruba, 73514 Orlová | Podíl: 1/36 |
| 6. Nová Emília
Písečná 1160, 75701 Valašské Meziříčí | Podíl: 1/12 |

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděný, zřejmě částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v odlehle části obce Bělotín, v místní části Kunčice, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Kunčice 74, 753 64 Bělotín. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 9/1 - ostatní plocha a dále přes pozemek p.č. 282/7 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Bělotín, č.p. 151, 753 64 Bělotín. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 250 m od předmětu ocenění.

Dle místního šetření a dle informací ČSÚ je v obci Bělotín možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

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 cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu přes 80 roků. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, na pozemku p.č. 284 - zastavěná plocha a nádvoří, se nachází přízemní, zděná kůlna s plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, na kterou dále navazuje přízemní, dřevěná kůlna s plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Vedle oceňovaného objektu vpravo je situován dřevěný přístřešek s plochou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích
- přípojky IS

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

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

6. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 74
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Přerov

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 74 – § 26a

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: $10,22 \times 11,43 + 0,20 \times 5,94 + 2,75 \times 1,57 + 2,47 \times 5,89 = 136,87 \text{ m}^2$

Podlažnost: $136,87 / 136,87 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $10,22 \times 11,43 \times 4,93 + 0,20 \times 5,94 \times 4,93 + 2,75 \times 1,57 \times 3,34 + 2,47 \times 5,89 \times 2,50 = 632,54 \text{ m}^3$

Zastřešení $10,22 \times 11,43 \times 4,40 \times 0,50 + 5,94 \times 1,70 \times 1,75 \times 0,50 + 5,94 \times 3,40 \times 2,65 \times 0,50 = 292,59 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: $= \frac{632,54 + 292,59}{1} = 925,13 \text{ m}^3$

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Olomoucký
Obec: Běloutín
Počet obyvatel: 1 823
Indexovaná prům. cena (IPC): 2 876,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

U znaku 3. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 3/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	III. Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5 Školství a sport	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,03
6 Zdravotní zařízení	III. Ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení	0,03

7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i): \quad 1,090$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
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	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,6

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,500$$

$$\begin{aligned} \text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_v): & \quad 0,950 \times 1,090 \times 0,500 = 0,518 \\ \text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): & \quad 2\,876,- \times 0,518 = 1\,489,77 \text{ Kč/m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (OP \times CU): \quad 925,13 \times 1\,489,77 = 1\,378\,230,92 \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{array}{r} \text{Vlastnický podíl:} \\ \text{Cena po úpravě:} \end{array} \quad \begin{array}{r} \times \\ = \end{array} \quad \frac{3}{4} \quad \underline{\underline{1\,033\,673,19 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 74 – zjištěná cena:} \quad 1\,033\,673,19 \text{ Kč}$$

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 450/2012 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 28**

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 41,10 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (1\ 823 - 1\ 000) \times 0,007414$
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 1 823 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	0 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×
			1,000
			2,146
			0,969

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha a nádvoří	283	134	41,10	85,4664	11 452,50
Zastavěná plocha a nádvoří	284	28	41,10	85,4664	2 393,06
Součet:		162			13 845,56

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	0 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×
			1,000
			2,146
			0,969
			0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zahrada	285	1 023	41,10	34,1866	34 972,89

Součet cen všech typů pozemků: = **48 818,45 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 3 / 4
Cena po úpravě: = **36 613,84 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **36 613,84 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 Běloutín - Kunčice, okres Přerov

RD řešen jako 6+1 s možností dalších úprav. Ke statku patří usedlosti jako stodola, hospodářské budovy, kůlny, udrna, dílny a podobně. Za vraty je prostorný dvůr s napojením na hospodářský dvůr s možností chovu zvířat. K usedlosti patří zahrada.

Nabídková CENA: 615 000,- Kč

2) RD Běloutín - Nejde, okres Přerov

RD v Nejdku u Běloutína. Jedná se o starší cihlový dům s garáží a uzavřeným dvorem, který přechází do zahrady zakončené velkou cihlovou stodolou, která je částečně podsklepena. Současnou dispozici tvoří vstupní chodba, velmi prostorná kuchyň, dva pokoje, koupelna, komora a další samostatný pokoj. Ve dvorním traktu se nachází dílna, kotelna a hospodářské místnosti. Je zde také vstup do půdních, velmi zachovalých prostorů. Podlahy - parkety, beton a prkna. Topení zajištěno tuhými palivy, možná instalace krbových kamen. Voda z vlastní studny, obecní voda před domem.

Nabídková CENA: 680 000,- Kč

3) RD Běloutín - Kunčice, okres Přerov

RD v Kunčicích. V přízemí se nachází jedna bytová jednotka o třech pokojích. V patře je další velký byt 3+1, další nevyužívané místnosti a půda vhodná k případnému rozšíření obytných prostor. Ve sklepě je kotelna a další místnost na skladování zeleniny. Do objektu je zaveden el. proud 220/380V a obecní vodovod. Plyn je na hranici pozemku. U domu je studna. Odpady jsou svedeny částečně do obecní kanalizace, částečně do septiku. Vytápění je centrální na tuhá paliva. V horním bytě jsou krbová kamna k přitápění. Součástí prodeje je garáž, stodola a prostorné hospodářské budovy. U domu je také rozlehlý pozemek o celkové výměře 1.933 m². Pozemek je oplocen. Nabídková CENA: 950 000,- 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 rozdílům, 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
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Běloutín - Kunčice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	615 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	588 516,75 Kč
Váha (V):	1,0
RD Běloutín - Nejde, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	680 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	618 181,82 Kč
Váha (V):	1,0

RD Bělotín - Kunčice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	950 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	0,95
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	865 800,87 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	588 516,75 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	690 833,15 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	865 800,87 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	690 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 690 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 3 / 4
Cena po úpravě:	= 517 500,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 3/4 k výše uvedeným nemovitostem. 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:	= 414 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	414 000,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	415 000,- 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 postíženy 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 nemovitostech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitostmi 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	1 033 670,- Kč
Cena pozemků	36 610,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 070 280,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	415 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

415 000,– Kč

Cena slovy: čtyřistapnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Michaela Hrubanová
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 5.9.2013

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. 7891-1563/2013 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





Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice	Okres Přerov	Obec Bělotín	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Kunčice	Mapový list č. HRANICE na Moravě 3-3/44	Měřítko platné pro rám 190 x 277 mm 1:1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 12.08.2013 10:35:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 12.08.2013 10:44:22	