

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: 19881-916/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 167/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 167/2), a dále pozemku p.č. 767/2 - ostatní plocha, vše v k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín.

Objednavatel posudku:

Mgr. Lucie Valentová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město
Cejl 494/25
602 00 Brno
IČ: 72547251

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 169EX 8281/17-49

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.6.2019 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 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 2.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 31.5.2019 vydané Exekutorským úřadem Brno, **Mgr. Lucie Valentová**, č.j. **169EX 8281/17-49**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 167/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 167/2), a dále pozemku **p.č. 767/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín.

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

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 11.6.2019, 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

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 11.6.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedy z rodinných domů č.p. 101 a č.p. 187.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 132, pro k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 31.5.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 11.6.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz.

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: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Dobrná
Katastrální území: Dobrná (627291)

List vlastnictví číslo: 132

Vlastník:

Občanské sdružení Respektuj mě
Zámecká 1068/2, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 167/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 167/2), a dále pozemku **p.č. 767/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt je v havarijním stavebně technickém stavu, proto je na něj nahlíženo jako na příslušenství k pozemkům p.č. St. 167/2 a p.č. 767/2.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 167/2** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 767/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Dobrná, obec Dobrná, okres Děčín. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1273/25 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem, na pozemku p.č. 1340 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Dobrná, č.p. 26, 407 41 Dobrná, a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 763/1 - zahrada, p.č. 1339/1 - ostatní plocha, p.č. 768/2 - trvalý travní porost a p.č. 1338/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 25 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ v obci Dobrná je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro.

Ke dni ocenění nemá obec Dobrná platný územní plán.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 167/2 se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o zřejmě nepodsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) objekt ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími a bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou.

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná 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	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,657$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.2) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 12

Koeficient K4 je uvažován dle výpočtu, bez vlivu omezujícího rozpětí od 0,8 do 1,2. Překročení rozpětí je zejména s ohledem na skutečnost, že objekt je bez vnitřních instalací a stavebně technického vybavení. Jedná se o stavbu tvořenou obvodovými nosnými konstrukcemi a zastřešením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,40 m	24,15×10,75	=	259,61 m ²
II.NP	3,40 m	24,15×10,75	=	259,61 m ²
Součet:	6,80 m			<u>519,22 m²</u>

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 259,61 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	24,15×10,75×6,80	=	1 765,37 m ³
Zastřešení	24,15×10,75×5,20×0,50	=	674,99 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 440,36 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené bez izolací	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6095

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9454	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9176	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,6095	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 875,05 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	2 440,36 m ³ × 1 875,05 Kč/m ³	=	4 575 797,02 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: 85,000 %			
85,000 % × 13,20 % / 0,6095	+	8,468 %	
2. Svislé konstrukce – podstandardní opotřebení: 85,000 %			
85,000 % × 30,40 % / 0,6095	+	19,502 %	
3. Stropy – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 13,80 % / 0,6095	+	20,377 %	
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 7,00 % / 0,6095	+	10,336 %	
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: 95,000 %			
95,000 % × 2,90 % / 0,6095	+	4,520 %	
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: 95,000 %			
95,000 % × 4,20 % / 0,6095	+	6,546 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: 95,000 %			
95,000 % × 2,90 % / 0,6095	+	4,520 %	
10. Schody – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 1,80 % / 0,6095	+	2,658 %	
11. Dveře – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 2,40 % / 0,6095	+	3,544 %	
12. Vrata – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 3,00 % / 0,6095	+	4,430 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: 90,000 %			
90,000 % × 2,90 % / 0,6095	+	4,282 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	89,168 %

Odpočet opotřebení: 4 575 797,02 Kč × 89,168 %	–	4 080 146,69 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	495 650,33 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,657$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	495 650,33 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,657
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	325 642,27 Kč

Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena: 325 642,27 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Dobrná
Název okresu: Děčín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	IV. Elektřina	0,55
5 Dopravní obsluhovanost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 803,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 146,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15%	0,00

	včetně; ostatní orientace		
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky		0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma		0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání		0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů		0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,657$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,657$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 95,9220 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 167/2	Zastavěná plocha a nádvoří	557	53 428,55
767/2	Ostatní plocha	580	55 634,76
	Součet:	1 137	109 063,31

Pozemky – zjištěná cena: 109 063,31 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, 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 Ludvíkovice, okres Děčín

Pozemek, který se nachází v blízkosti centra obce Ludvíkovice. Částečně na chodníku a částečně na oceňovaném pozemku stojí dřevěná autobusová zastávka. Část pozemku je využívána jako přístup a příjezd k bytovému domu čp. 4 s garáží, který stojí za pozemkem. Pozemek je mírně svažité, částečně oplocený, částečně zatravněný, s trvalými porosty ovocných stromů v běžných druzích. Celková výměra činí 376 m².

Nabídková CENA: 200 000,- Kč

2) Pozemek Ludvíkovice, okres Děčín

Pozemek pro výstavbu rodinného domu se základovou deskou Pozemky p.č. 1188/4 a p.č. 1190/1 se nachází v centrální části obce Ludvíkovice. Celková výměra pozemku je 2.115 m². Na hranici pozemku se nachází veřejný rozvod kanalizace, vody, plynu a elektřiny. Rozvaděč elektřiny s přípojkou „stavebního proudu“ je již umístěn na pozemku. K pozemku bylo vydáno stavební povolení na výstavbu domu a již byla provedena výstavba základových pásů. Přípojka vody pro výstavbu je rovněž již na pozemku.

Nabídková CENA: 1 000 000,- Kč

3) Pozemek Děčín - Březiny - ul. Českolipská, okres Děčín

Pozemek je určen ke stavbě RD nebo hospodářského stavební - cca 2.000 m², 2.800 m² je zahrada. Pozemek je zčásti svažité, zčásti rovinný, s ovocnými a okrasnými stromy. Okrajem protéká malý potok s užitkovou vodou. Elektřina je na hranici pozemku, vodovodní řád cca 50 m. Pozemek je možno napojit na místní komunikaci.

Nabídková CENA: 1 670 400,- Kč

4) Pozemek Huntířov - Stará Oleška, okres Děčín

Pozemek nedaleko Děčína - Stará Oleška. El. je na hranici pozemku, zdroj vody je nutno řešit inspaniduálně. Pozemek se nachází na okraji obce, u místní komunikace. Celková výměra činí 2.048 m².

Nabídková CENA: 870 400,- Kč

5) Pozemek Janská, okres Děčín

Pozemek v obci Janská u České Kamenice. Dle územního plánu obce je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek je rovinný s celodenním sluncem. Je zde vybudována přípojka pitné vody. Na pozemku se nachází velký pískovcový sklep. Je zde též studna. Celková výměra činí 2.419 m².

Nabídková CENA: 774 080,- 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 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:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- optimální výměra pozemků

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup po nezpevněných pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů (přístup právně nezajištěn)
- pozemek p.č. St. 167/2 zatížen stavbou původního objektu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 200,- do 320,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **200,- 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 Ludvíkovice, okres Děčín				200 000,- Kč	376,00 m ²
1,05	1,10	1,10	1,30	322,05 Kč	1,0
Pozemek Ludvíkovice, okres Děčín				1 000 000,- Kč	2 115,00 m ²
1,05	1,10	1,10	1,30	286,27 Kč	1,0

Pozemek Děčín - Březiny - ul. Českolipská, okres Děčín				1 670 400,- Kč	4 800,00 m ²
1,10	1,10	1,00	1,30	221,23 Kč	1,0
Pozemek Huntířov - Stará Oleška, okres Děčín				870 400,- Kč	2 048,00 m ²
1,00	1,10	1,10	1,30	270,18 Kč	1,0
Pozemek Janská, okres Děčín				774 080,- Kč	2 419,00 m ²
1,00	1,10	1,10	1,30	203,43 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 203,43 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 260,63 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 322,05 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 200,- Kč
 Jednotkové množství: $\times 1,00 \text{ m}^2$
 Porovnávací hodnota: $= 200,- \text{ Kč}$

Výsledná porovnávací hodnota: 200,- Kč

JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
 Exekutorský úřad Jeseník

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 obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných 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**.

I) Pozemky p.č. St. 167/2 a p.č. 767/2

Pozemky p.č. St. 167/2 a p.č. 767/2	
Výměra pozemků	1.137 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ² (stanovena komparativní metodou)	200,- Kč
Obvyklá hodnota k pozemkům (zaokrouhleno)	230 000,- Kč

II) Objekt bez čp/če - zem. stav

Srovnatelné objekty se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu k objektu bez čp/če - zem. stav považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **325 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

230 000,- + 325 000,- = **555 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	325 642,- Kč
Cena pozemků	109 063,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	434 705,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	555 000,- Kč
Movité věci	
	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

555 000,- Kč

Cena slovy: pětsetpadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 2.7.2019

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. 19881-916/2019 samostatné evidenci 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

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor