

Znalecká společnost s.r.o.

-znalecký ústav-

Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecký posudek č. 19837

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 nemovitých věcí - bytové jednotky č. 228/2, v budově č.p. 228, příslušející k části obce Holčovice, na pozemku p.č. st. 358 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 215/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 527 a listu vlastnictví č. 504, pro k.ú. Holčovice, obec Holčovice, okres Bruntál.

Objednatel posudku:

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 3
Ringhofferova 115/1
155 21 Praha 5 - Zličín
IČ: 72065699
DIČ: CZ7912311979

Účel posudku:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ke stanovení
nejnižšího podání.

Vypracoval:

Znalecký ústav
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Posudek obsahuje 17 stran a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 1 vyhotovení.

V Praze, dne 29. 5. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dle usnesení, ze dne 6. 4. 2020 vydané Exekutorským úřadem Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, č.j. 144 EX 27309/14-129, byla pověřena Znalecká společnost s.r.o., se sídlem Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město k ocenění těchto nemovitých věcí:

- bytová jednotka, č.p./č. jednotky 228/2, byt. z.,
- včetně souvisejícího podílu ve výši 215/1000 na společných částech domu a pozemku,
- vymezeno v:
 - o budova Holčovice, č.p. 228, byt. dům, LV 504, na pozemku parc. č. st. 358, LV 504
 - o pozemek parc. č. st. 358, o výměře 237 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro obec Holčovice, katastrální území Holčovice, okres Bruntál, na listech vlastnictví č. 527 a č. 504, podíl 1/5.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - bytovou jednotku č. 228/2, v budově č.p. 228, příslušející k části obce Holčovice, na pozemku p.č. st. 358 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 215/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 527 a listu vlastnictví č. 504, pro k.ú. Holčovice, obec Holčovice, okres Bruntál. Předmět ocenění je situovaný na adrese Holčovice č.p. 228, 793 71. Bytový dům se nachází ve východní, zastavěné části obce Holčovice, v řadové zástavbě bytových domů, jako řadový koncový, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Holčovice 718 počet obyvatel. Z hlediska občanské vybavenosti se v obci Holčovice nachází pošta, škola a zdrav. zařízení.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 12. 5. 2020. Povinný, pan Aleš Jurosz, se i přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí pouze zvenčí. Informace, týkající se oceňovaných nemovitých věcí, byly částečně sděleny sousedkou, pouze ústně. Prvky, především vnitřního vybavení nebyly zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, a to v části „Byty a nebytové prostory - vybavení“.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 144 EX 27309/14-129, ze dne 6. 4. 2020.

- Výpis z katastru nemovitostí č. 527, pro k.ú. Holčovice, obec Holčovice, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, ze dne 6. 4. 2020.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 504, pro k.ú. Holčovice, obec Holčovice, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, ze dne 6. 4. 2020.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., ze dne 12. 5. 2020.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., ze dne 12. 5. 2020.
- Mapa širších vztahů, vyhotovena Znaleckou společností s.r.o., ze dne 12. 5. 2020.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Kopie listiny Prohlášení vlastníka budovy, ze dne 13. 3. 1999, dodaná objednavatelem.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 12. 5. 2020.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Holčovice
Katastrální území: Holčovice (640867)

List vlastnictví číslo: 527

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Investiční družstvo Pohoda
U kříže 747, 742 85 Vřesina | Podíl: 4/5 |
| 2. Jurosz Aleš
č.p. 44, 793 71 Holčovice | Podíl: 1/5 |

List vlastnictví číslo: 504

Vlastníci:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Gajová Milada
č.p. 228, 793 71 Holčovice | Podíl: 241/1 000 |
| 2. Investiční družstvo Pohoda
U kříže 747, 742 85 Vřesina | Podíl: 172/1 000 |
| 3. Jurečka Pavel
Nádražní 371/17, 793 95 Město Albrechtice | Podíl: 228/1 000 |
| 4. Jurosz Aleš
č.p. 44, 793 71 Holčovice | Podíl: 43/1 000 |
| 5. Maierová Kamila
č.p. 228, 793 71 Holčovice | Podíl: 80/1 000 |
| 6. <i>Společné jmění manželů</i>
Podhradský Jaroslav a Podhradská Věra
č.p. 228, 793 71 Holčovice | Podíl: 236/1 000 |

6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - bytové jednotky č. 228/2, v budově č.p. 228, příslušející k části obce Holčovice, na pozemku p.č. st. 358 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 215/1000, vše zapsané na listu vlastnictví č. 527 a listu vlastnictví č. 504, pro k.ú. Holčovice, obec Holčovice, okres Bruntál. Bytová jednotka č. 228/2 se nachází v prvním nadzemním podlaží, vpravo (pohled při výstupu ze schodiště), z celkových dvou.

Bytový dům je panelový, typový, podsklepený, bez podkroví, s plochou střechou krytou standardní krytinou. Bytový dům není vybaven výtahem. Bytový dům má celkem 5 bytů a 2 garáže. Původní stáří bytové domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníka místního šetření 48 roků. Bytový dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. V místě je možné napojení na plynové vedení. Přípojky inženýrských sítí nebylo možné ověřit. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (veřejná komunikace před bytovým domem). Bytový dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, na pozemku p.č. 71/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Holčovice, č.p. 44, 793 71 Holčovice. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve druhém stupni rizika kriminality a ve druhém stupni rizika vloupání. V průběhu životnosti byla na bytovém domě částečně osazena plastová okna. Dále v průběhu životnosti bytový dům procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Sociální zařízení (koupelna a WC) je uvažováno ve standardním provedení. Vytápění je provedeno pomocí kotle na tuhá paliva, který je umístěn v 1.PP bytového domu s rozvody ÚT do jednotlivých bytových jednotek. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné prvky rekonstrukce. V průběhu životnosti bytová jednotka zřejmě procházela pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbána. Při místním šetření bylo zjištěno, že bytová jednotka není trvale obývána. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - byt ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníka místního šetření je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace bytového domu 1972. Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí je stavebně-technické vybavení bytu. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou společné části bytového domu. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

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

8. Obsah posudku

I. Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek na LV číslo 504

II. Byt

- a) Byt
 - 1) Bytová jednotka č. 228/2
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Negativní*“ konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/5.

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

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

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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

Popisy objektů

I. Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemek na LV číslo 504

II. Byt

a) Byt

1) Bytová jednotka č. 228/2

Ocenění

I. Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Pozemek na LV číslo 504 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Holčovice

Název okresu: Bruntál

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90

6 Občanská vybavenost v obci III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) 0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 501,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 94,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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: $I_P = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,940$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 88,3600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 358	zastavěná plocha a nádvoří	237	20 941,32

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě: $\frac{\times}{=} \frac{1}{5} = 4\ 188,26 \text{ Kč}$

Pozemek na LV číslo 504 – zjištěná cena:

4 188,26 Kč

II. Byt

a) Byt

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Bytová jednotka č. 228/2 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

kuchyně		10,90 m ²
pokoj č. 1	+	16,50 m ²
pokoj č. 2	+	12,80 m ²
pokoj č. 3	+	18,15 m ²
předsíň	+	13,00 m ²

koupelna	+	3,92 m ²
WC	+	1,17 m ²
spíž	+	3,60 m ²
Podlahové plochy jednotky – celkem:	=	80,04 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – panelové	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – z pozinkovaného plechu	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břizolitové	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody – betonové s povrchem Teraco včetně zábradlí	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné hladké plné a do ocelových zárubní - vstupní do BJ	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená, plastová	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – odpojena (možnost napojení)	5,10 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj:	Moravskoslezský
Obec:	Holčovice
Počet obyvatel:	718
Základní cena (ZC):	11 511,- Kč/m ²

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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 obytl. 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	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1972
Stáří stavby (y): 48
Koeficient pro úpravu (s): 0,760

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,454

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 5 225,99 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka 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	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 návrtnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VII. V ostatních případech	0,80
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00

Index trhu ($I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$): 0,677

Index polohy (I_P): 1,000

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 80,04 × 5 225,99 × 0,677 × 1,000 = 283 181,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitých věcí:

Cena pozemku	=	4 188,26 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	215 / 1 000	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	900,48 Kč	
			+ 900,48 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	<u>284 081,62 Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 5</u>
Cena po úpravě:	=	56 816,32 Kč
Bytová jednotka č. 228/2 – zjištěná cena:		<u>56 816,32 Kč</u>

b) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

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

1) Byt 3+1, ul. Poštovní, Město Albrechtice, okres Bruntál

Jedná se o byt v osobním vlastnictví s dispozicí 3+1, který se nachází v blízkosti centra města. Byt je umístěn v prvním podlaží (z celkových dvou) zděného domu. V bytě je vstupní veranda,

koupelna s WC, chodba, kuchyně a tři obytné pokoje. V bytě je zavedena elektřina, voda z řádu (na zahradě se nachází i studna) a odpady jsou svedeny do kanalizace. Vytápění je ústřední plynové. Město Albrechtice má rozšířenou občanskou vybavenost. Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím autobusové a vlakové dopravy.

Nabídková CENA: 600 000,- Kč

2) Byt 3+1, Slezské Rudoltice, okres Bruntál

Jedná se o byt v osobním vlastnictví s dispozicí 3+1 o výměře 82 m², který se nachází v prvním podlaží. Byt má balkon a sklep. Byt se nachází ve zděném bytovém domě. Disponuje dvěma neprůchozími a jedním průchozím pokojem, ve kterých je položena laminátová podlaha. Na chodbě, v koupelně, WC a kuchyni je keramická dlažba. Plánováno je vybudování parkovacího stání. Obcí prochází lokální cyklistická trasa, turistická trasa a naučná stezka Osoblažsko. V obci je zajištěna autobusová i vlaková doprava.

Nabídková CENA: 850 000,- Kč

3) Byt 3+1, ul. Nádražní, Město Albrechtice, okres Bruntál

Jedná se o byt v osobním vlastnictví s dispozicí 3+1. V roce 2014 proběhla celková rekonstrukce bytové jednotky, nová plastová okna, podlahy, dveře, koupelna, kuchyně, WC. V koupelně je sprchovací kout a prostor pro automatickou pračku, spolu s podlahovým topením a keramickou dlažbou. WC se nachází zvlášť. V pokojích a předsíni jsou plovoucí podlahy, v kuchyni a vstupní části předsíně je položena keramická dlažba. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem. Byt je situován na jih a má centrální vytápění s radiátory a měřidly spotřeby tepla. Stupačky jsou plastové. K bytu náleží sklep. Bytový dům má zateplenou fasádu, nový vstup, výtah a střešní krytinu. Vně obývacího pokoje je instalována satelitní anténa. Z bytu je výhled na okolní krajinu. V bezprostřední blízkosti domu je základní i mateřská škola, sportovní zařízení, obchody, služby a lékař. K domu je přístup z veřejné komunikace.

Nabídková CENA: 900 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt 3+1, ul. Poštovní, Město Albrechtice, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	86,00 m ²
K _{konstrukce budovy} :	1,10
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,10
K _{údržby bytu} :	1,15
K _{vybavení bytu} :	1,20
K _{polohový} :	1,10
K _{situování v budově} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 453,05 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt 3+1, Slezské Rudoltice, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	850 000,- Kč
Množství (M):	82,00 m ²
K _{konstrukce budovy} :	1,10
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,10
K _{údržby bytu} :	1,15
K _{vybavení bytu} :	1,20
K _{polohový} :	1,02

$K_{\text{situování v budově}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	5 796,30 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt 3+1, ul. Nádražní, Město Albrechtice, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	900 000,- Kč
Množství (M):	81,00 m ²
$K_{\text{konstrukce budovy}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,20
$K_{\text{údržby bytu}}$:	1,20
$K_{\text{vybavení bytu}}$:	1,15
$K_{\text{polohový}}$:	1,10
$K_{\text{situování v budově}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	5 809,18 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{konstrukce budovy}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{údržby bytu}} \times K_{\text{vybavení bytu}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{situování v budově}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	3 453,05 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	5 019,51 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	5 809,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² (po zaokrouhlení):	5 020,- Kč
Jednotkové množství (plocha bytu):	80,04 m ²
Porovnávací hodnota:	401 800,80 Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	401 800,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	1 / 5
Cena po úpravě:	80 360,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o 1/5, tedy 20%.

Vliv spoluvlastnictví	0,800
Cena po úpravě:	64 288,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):	65 000,- Kč

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- dobrá dopravní spádovost do okolních měst a obcí

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- bytová jednotka je dlouhodobě nevyužívána
- bytová jednotka ve zhoršeném, neudržovaném stavu
- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/5

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) srovnatelná s nabídkou. 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 (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/5*) považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy exekutorskými se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

Byty a nebytové prostory

Cena bytu podle cenového předpisu	56 820,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	65 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

65 000,- Kč

Cena slovy: šedesát pět tisíc korun českých

V Praze, dne 29. 5. 2020

Znalecký ústav

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

Posudek podává **Znalecká společnost s.r.o.**, se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

(§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

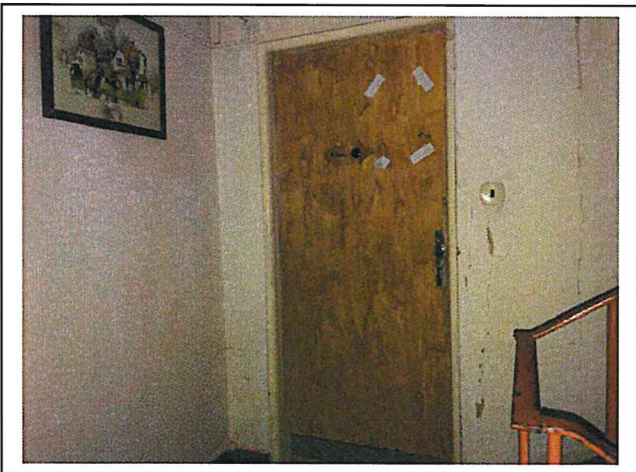
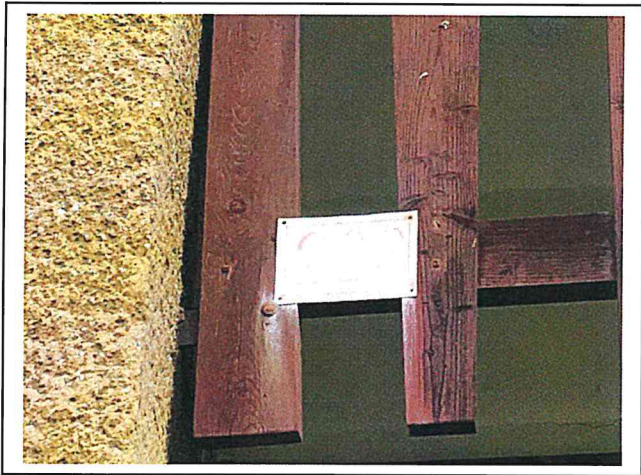
Znalecký posudek je zapsán v deníku znaleckých posudků pod č. 19837.

D. SEZNAM PŘÍLOH

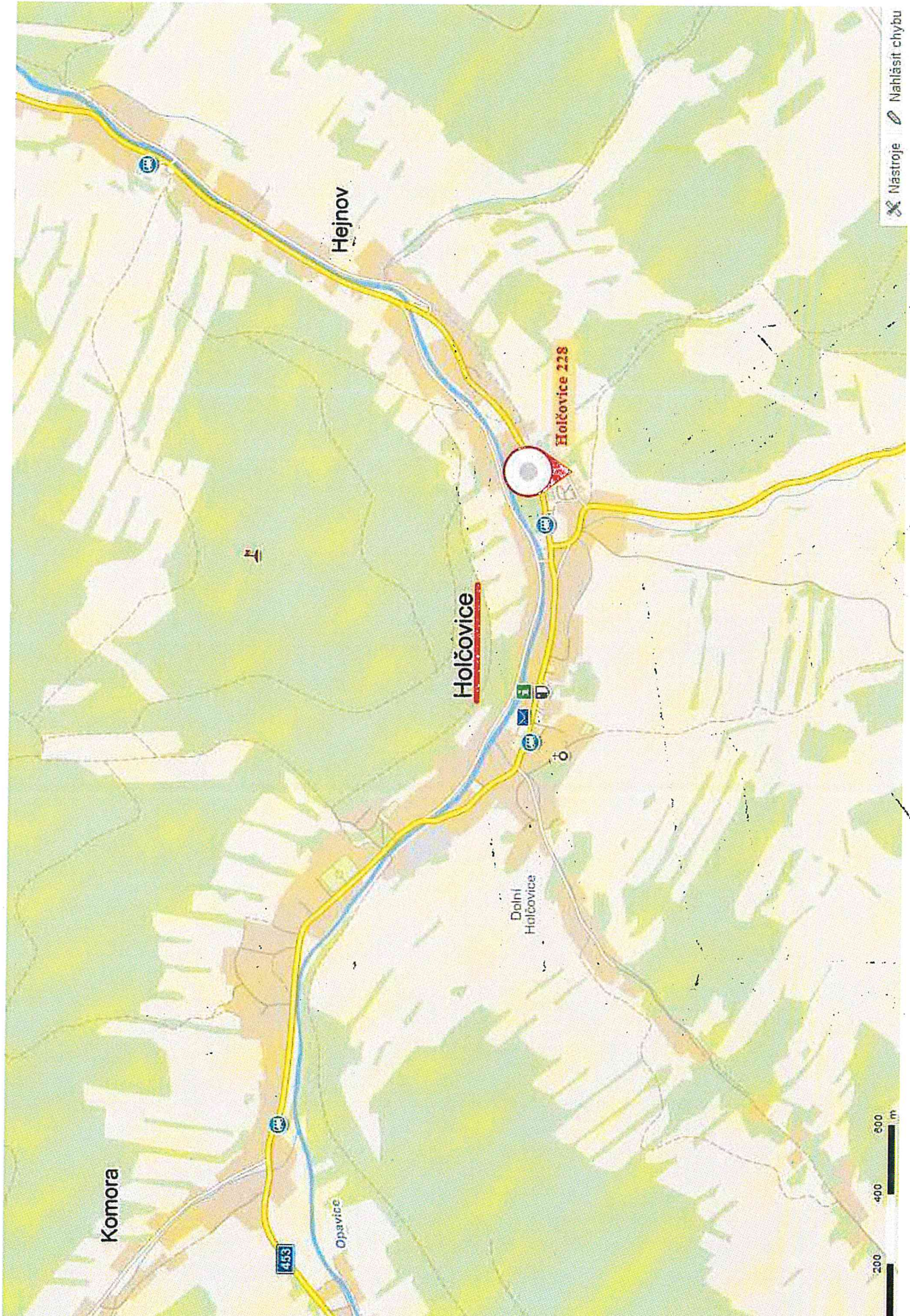
Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	2
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 527	7
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 504	2
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapa širších vztahů	1

Fotodokumentace









Komora

Hejnov

Holčovice

Holčovice 228

Dalní
Holčovice

Opavice

453

200 400 600 m

Nastroje Nahlásit chybu