

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: 18438-1189/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libňatov, č.p. 41, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80), dále pozemku **p.č. 569/1** - zahrada, pozemku **p.č. 569/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 570/1** - zahrada, pozemku **p.č. 1148/1** - ostatní plocha a **objektu bez bez čp/če - zem. stav**, na pozemku St. 79 (LV 242), vše v k.ú. Libňatov, obec Libňatov, okres Trutnov.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139EX 00879/13-172**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.8.2018 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 27 stran a 17 stran příloh.

V Praze, dne 5.9.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.8.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 00879/13-172**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libňatov, č.p. 41, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80), dále pozemku **p.č. 569/1** - zahrada, pozemku **p.č. 569/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 570/1** - zahrada, pozemku **p.č. 1148/1** - ostatní plocha a **objektu bez bez čp/če - zem. stav**, na pozemku St. 79 (LV 242), vše v k.ú. Libňatov, obec Libňatov, okres Trutnov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 16.8.2018, 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. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.8.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a matky povinné.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 140, pro k.ú. Libňatov, obec Libňatov, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem dne 6.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Libňatov, obec Libňatov, okres Trutnov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.8.2018, 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.

Notářský zápis ze dne 23.10.1987.

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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Libňatov
Katastrální území: Libňatov (683001)

List vlastnictví číslo: 140

Vlastníci:

1. Česáková Alena Podíl: 1/2
Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové
2. Friebelová Ivana Podíl: 1/2
č. p. 22, 54236 Libňatov

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné vnitřní části obce Libňatov jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Libňatov č.p. 41, 542 36 Libňatov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 575/2 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 574/11 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: OBEC LIBŇATOV, č. p. 148, 54236 Libňatov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní žumpu na vyvážení.

Objekt sestává z bytové jednotky o dispozici 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka přes 180 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Před 30 lety byla provedena výměna střešní krytiny, včetně klempířských konstrukcí a proběhla také výměna oken za dřevěná zdvojená. Dále byla provedena rekonstrukce koupelny a kuchyně. Před 15 lety byla provedena modernizace WC. 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:

Na pravou obytnou část rodinného domu hospodářský objekt se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, na tento navazuje vedlejší stavba se nachází vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Nalevo od objektu se nachází vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Na pozemku p.č. St. 79 se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o dřevěnou stodolu se sedlovou střechou krytou taškou pálenou (pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není pozemek předmětem ocenění).

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových sloupcích s betonovou podezdívkou
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- dřevěná vrata
- betonové schody
- přístupový chodník betonový a kamenný
- opěrná zeď ze smíšeného zdiva
- opěrná zeď z cihel pálených
- přípojky IS

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

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch pana Štěpána Falty. Dle sdělení objednavatele tento již nežije, a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 41
 - b) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.10.1987
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I
 - d) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, který je dále omezen věčným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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)	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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum 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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

Ocenění**1) Objekty****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 41 – § 35****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: $14,43 \times 8,07 + 4,73 \times 2,22 = 126,95 \text{ m}^2$ **Podlažnost:** $126,95 / 126,95 = 1,00$ **Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba $14,43 \times 8,07 \times 5,11 + 4,73 \times 2,22 \times 2,75 = 623,94 \text{ m}^3$ Zastřešení $14,43 \times 8,07 \times 3,42 \times 0,50 + 4,73 \times 2,22 \times 1,30 \times 0,50 = 205,96 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 829,90 \text{ m}^3$ **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	Podíl
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – s rovným pohledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová s poloalbami	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – eternitové šablony	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hrubé	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, WC)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – kamenné	1,00 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba, PVC	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední (kotel na tuhá paliva) – 2x akumulční kamna	5,20 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kuchyně, koupelna, WC	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Královéhradecký
Obec:	Libňatov
Počet obyvatel:	372
Základní cena (ZC):	1 773,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

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	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (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	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
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*

* Rok výstavby / kolaudace: 1838
 Stáří stavby (y): 180
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,474

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 840,40 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 1,050

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 829,90 × 840,40 × 0,900 × 1,050 = 659 088,32 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2

Cena po úpravě: = 329 544,16 Kč

Rodinný dům č.p. 41 – zjištěná cena: 329 544,16 Kč

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

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:

I.NP

Výška: 4,47 m

Zastavěná plocha: 13,75×7,38 = 101,48 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,47 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 101,48 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 13,75×7,38×4,47 = 453,59 m³

Zastřešení 13,75×7,38×2,70×0,50 = 136,99 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 590,58 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené patky bez izolací	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – dřevěné (špatný stav)	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,70 %	Podstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	2,90 %	Nevyskytuje se
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 K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,20 \%$	- 0,0713
2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 30,40 \%$	- 0,1642
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$	- 0,1380
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,70 \%$	- 0,0038
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	- 0,0420
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	- 0,0240
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	- 0,0300
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	- 0,0340
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	- 0,0290
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0580
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,3027**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9850	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7698	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 151,17 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 590,58 m ³ × 2 151,17 Kč/m ³	=		1 270 437,98 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:**Opotřebení:** 85,000 %

Odpočet opotřebení: 1 270 437,98 Kč × 85,000 %	–	1 079 872,28 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	190 565,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** I_T = 0,900**Index polohy:** I_P = 1,050

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	190 565,70 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,945
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	180 084,59 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	90 042,29 Kč

Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena: 90 042,29 Kč**Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Rodinný dům č.p. 41	329 544,16 Kč
b) Objekt bez čp/če - zem. stav	90 042,29 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	419 586,45 Kč
Cena po zaokrouhlení:	419 586,- 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: Libňatov

Název okresu: Trutnov

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	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
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	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 609,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 138,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 2\,421$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,883$

Index trhu: $I_T = 0,900$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 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

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

Index polohy: $I_P = 1,050$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,945$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 115,1520 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 80	Zastavěná plocha a nádvoří	993	114 345,94
569/1	Zahrada	374	43 066,85
570/1	Zahrada	532	61 260,86
569/2	Ostatní plocha	127	14 624,30
	Součet:	2 026	233 297,95

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,240$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 29,2450 \text{ Kč/m}^2$

ZCU je omezena na 30 Kč/m² dle § 4 odst. 7.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1148/1	Ostatní plocha - ostatní komunikace	395	11 850,-

Součet cen všech typů pozemků: = **245 147,95 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = **122 573,98 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **122 573,98 Kč**

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost braní vody a jejího odvádění ze studny, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 759/1935. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela 1148/1
- parcela 569/1
- parcela 569/2
- parcela 570/1

a vázne na:

- parcela 959

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost braní vody a jejího odvádění ze studny ve prospěch vlastníka čp. 41/st.p.80/, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 759/1935. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela St. 80

a vázne na:

- parcela 959

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Ocenění věcného břemene je provedeno samostatně a to bez zohlednění vlivu na hodnotu předmětu ocenění. Vlastní existence tohoto věcného břemene má vliv na výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	5 000,- Kč

3.1.b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.10.1987 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

3.2) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.10.1987

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání - doživotní a bezplatné užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva RV 1197/1987. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch paní Antoníny Faltové.

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

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

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

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 8.000,- Kč do 12.000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí ve výši 8.000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 8000 \times 12 = 96\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí
(ocení se desetinásobkem ročního užítku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 960\,000,- \text{ Kč}$$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, $\times -1$

$$\text{Hodnota věcného břemene: } = -960\,000,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{array}{r} \text{Vlastnický podíl:} \\ \text{Cena po úpravě:} \end{array} \quad \begin{array}{r} \times \\ = \end{array} \quad \frac{1}{2} = -480\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Hodnota věcného břemene: } = -480\,000,- \text{ Kč}$$

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost průjezdu a honění dobytka po p.p. 569/2 (dle původní původního pozemkového katastru parcela č. 1147), které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 41/. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela St. 96/1
 - parcela St. 96/2
 - stavba: bez čp/če na parc. St. 96/2
- a vázne na :
- parcela 569/2

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost průjezdu a honění dobytka (čd.870/1838), které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 41/. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela St. 96/1
 - parcela St. 96/2
 - stavba: bez čp/če na parc. St. 96/2
- a vázne na:
- parcela St. 80
 - parcela 1148/1

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost svobodného průjezdu po p.p. 569/2 (čd.870/1838) (dle původního pozemkového katastru parcela č. 1147), které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 41/. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela St. 310
 - parcela St. 78
- a vázne na:
- parcela 569/2

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost svobodného průjezdu (čd.870/1838), které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 41/. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela St. 310
 - parcela St. 78
- a vázne na:
- parcela St. 80

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = -5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene: = -5 000,- Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle gpl.č. 303-6092/2010, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 3.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 a vázne na:
- parcela: 1148/1.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = -5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene: = -5 000,- Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění 5 000,- Kč

b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 23.10.1987 -480 000,- Kč

c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I -5 000,- Kč

d) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II -5 000,- Kč

Cena věcných práv činí celkem: -485 000,- Kč

Cena po zaokrouhlení: -485 000,- Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) RD Úpice - ulice Regnerova, okres Trutnov

Rodinný dům o dispozici 5+2 s terasou v okrajové části Úpice. V r. 2014 - 2017 proběhla částečná rekonstrukce domu, jsou nové rozvody topení, vody, el. a odpadů. Topení je ústřední - radiátory, napojeno na kotel na tuhá paliva. U kotle je přípojka parovodu, na kterou lze jednoduše napojit rozvody topení. U domu jsou dvě parkovací stání. Zahrada je ve svahu 567 m².

Nabídková CENA: 850 000,- Kč

2) RD Velké Svatoňovice, okres Trutnov

Rodinný dům, původně sloužící jako obchod, v obci Velké Svatoňovice. Samostatně stojící rodinný je v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Díky velikosti domu je možné využití, jako dvougenerační bydlení. Na dům navazuje kolna/garáž a menší zahrádka. Napojení na IS: plyn, elektřina, voda, žumpa.

Nabídková CENA: 980 000,- Kč

3) RD Libňatov, okres Trutnov

Rodinný dům obec Libňatov Prodáváme rodinný dům se zahradou v obci Libňatov okres Trutnov. Nemovitost je po částečné revitalizaci a okamžitě k dispozici. Dům je napojen na vodovodní řád, odpad sveden do septiku. Součástí nemovitosti je zahrada, celková výměra pozemku je 268 m². Elektřina 220/380. Součástí nemovitosti jsou 2 garáže, jedna upravena jako obytná.

Nabídková CENA: 1 300 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Trutnov
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- není možnost napojení na kompletní IS
- údržba a stavebně technický stav mírně horší úrovní
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 Úpice - ulice Regnerova, okres Trutnov	
Výchozí cena (VC):	850 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	0,90
Jednotková cena (JC):	823 314,32 Kč
Váha (V):	1,0
RD Velké Svatoňovice, okres Trutnov	
Výchozí cena (VC):	980 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	0,90
Jednotková cena (JC):	996 694,64 Kč
Váha (V):	1,0

RD Libřatov, okres Trutnov	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	0,90
Jednotková cena (JC):	1 395 598,50 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	823 314,32 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 071 869,15 Kč
Maximální jednotková cena:	1 395 598,50 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 070 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 070 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	535 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	428 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo, bez zohlednění váznoucích práv a závad):

430 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	419 586,- Kč
Cena pozemků	122 574,- Kč
Cena věcných práv	-485 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	57 160,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	430 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 490 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 5 000,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

430 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřistatřicettisíc Kč

Při porovnání hodnoty váznoucích práv a závad (věcné břemeno užívání) na oceňovaných nemovitých věcech s výše uvedenou obvyklou hodnotou předmětu ocenění se při odpočtu dostáváme do záporných hodnot. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, platné vyhlášky ministerstva financí.

§49

zjištěná cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80% určené ceny nemovité věci.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění, se zohledněním váznoucích práv a závad, činí:

430 000,- Kč * 0,20 = 86 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

86 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: osmdesátšesttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 5.9.2018

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. 18438-1189/2018 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

Notářský zápis