STATIKUM s.r.o.
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,
IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 2960-484-2017

Ve věci : O ceně nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 10167 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro obec Plzeň, k.ú. Bolevec.

Objednatel: **Mgr. Jan Krejsta**
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město
Horní 729/32, 639 00 Brno
IČ: 66253209

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu exekučního řízení na základě usnesení **159 EX 00445/13-130.**

Zhotovitel posudku: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědní zpracovatelé: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku: 18 + 13 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Zpracováno ke dni : 2. 8. 2017

Obsah

1. NÁLEZ 3
1.1 Identifikace předmětu ocenění 3
1.2 Charakteristika obce 3
1.3 Popis nemovitosti 3
1.4 Věcná břemena a nájemní práva 4
1.5 Movité a nemovité příslušenství 4
1.6 Vlastnické a evidenční údaje 4
1.7 Prohlídka a zaměření nemovitosti 4
1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku 4
1.9 Definice obvyklé ceny 5
1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí 5
1.10.1 Metoda administrativní 5
1.10.2 Metoda nákladová 5
1.10.3 Metoda výnosová 6
1.10.4 Metoda komparativní 6
2. OCENĚNÍ 8
2.1 Volba metody ocenění 8
2.2 Metoda administrativní (pomocná metoda) 8
2.3 Porovnávací metoda 13
2.3.1 Výměry oceňovaného objektu 13
2.3.2 Srovnávací nabídka 13
2.3.3 Komparace 16
2.4 Vyjádření k DPH 16
3. REKAPITULACE 17
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA 18

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí ..... 10 listů
Příloha č. 2: Výřez z ortofotomapy ..... 1 list
Příloha č. 3: Náhled katastrální mapy ..... 1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace ..... 1 list

1. NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Nemovité věci povinné Ivany Přibáňové, bytem Vlkýšská čp. 191, Město Touškov 330 30, IČ: 74302621, narozená 30.1.1960 na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 10167 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro obec Plzeň, k.ú. Bolevec, a to:

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 1205/26	byt		byt.z.	64/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Bolevec, č.p. 1205, 1206, byt.dům, LV 3139		
	na parcele	3351, LV 3139		
		3352, LV 3139		
	Parcela 3351	zastavěná plocha a nádvoří		267m2
	3352	zastavěná plocha a nádvoří		267m2

včetně spoluvlastnického podílu ve výši 64/10000 na společných částech domu a pozemku parcelách č. 3351 a 3352.

1.2 Charakteristika obce

Bolevec je část statutárního města Plzeň, nachází se na severu města. V roce 2009 zde bylo evidováno 2 324 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 35 855 obyvatel. Bolevec je také název katastrálního území o rozloze 16,02 km^2. V městské části je veškerá občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází na ulici Kaznějovská. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost.

1.3 Popis nemovitosti

Jedná se o bytovou jednotku v panelovém bytovém domě. Dům byl dle doložených podkladů zkolaudován 12.5.1979. Dům má 12 nadzemních a 1 podzemní podlaží, dům je vybaven výtahem. Nemovitost má ústřední vytápění – teplovodní přes výměníkovou stanici z centrálního zdroje. Odkanalizovaná je do veřejné kanalizace, ostatní sítě jsou rovněž z veřejných sítí. Dům prochází běžnou údržbou, na nemovitosti proběhla oprava venkovní fasády a zateplení.

Bytová jednotka se nachází ve 9.NP a jeho plocha je 26,66 m^2. Byt je dispozičně řešen jako 0+1 s WC a koupelnou. K bytové jednotce dále náleží lodžie o ploše 7,46 m^2 a sklepní kóje s dřevěnými laťovými stěnami o výměře 1,40 m^2 umístěná v 1. PP budovy.

Znalci nebyl umožněn vstup do jednotky a tak předpokládá standardní vybavení. Veškeré popisy nemovitosti jsou na základě vnější obhlídky a informací z dokumentů poskytnutých znalci.

1.4 Věcná břemena a nájemní práva

Dle zjištění znalce nebyla zjištěna žádná věcná břemena, nájemní práva, výměnky či předkupní práva váznoucí na nemovité věci.

1.5 Movité a nemovité příslušenství

Při místním šetření nebylo zjištěno movité příslušenství, které by tvořily s nemovitostí příslušenství.
Bylo zjištěno následující nemovité příslušenství bytové jednotky:

- sklepní kóje nacházející se v 1. PP domu č.p. 1205, 1206

1.6 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je na listu vlastnictví č. 10167 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro obec Plzeň, k.ú. Bolevec, jako vlastník zapsán:

1.7 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 2. 8. 2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., Mgr. Davida Pejchala. Povinná se i přes výzvu k poskytnutí součinnosti nedostavila a neumožnil vstup do jednotky.

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti;
- Prohlášení vlastníka dodané objednatelem
- Kopie katastrální mapy k oceňovaným nemovitostem;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012 ve znění platném k datu ocenění;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;

- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I.vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.9 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.10.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.10.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se

nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

1.10.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.10.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2. OCENĚNÍ

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena *metoda komparativní.* Pomocnou metodou je *metoda administrativní.*

2.2 Metoda administrativní (pomocná metoda)

Ocenění pomocnou administrativní metodou je provedeno za využití oceňovacího předpisu.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-město
Obec:	Plzeň
Katastrální území:	Bolevec
Počet obyvatel:	169 858

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 039,00 Kč/m^2**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

Byt č. 1205/26

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeň 2
Stáří stavby:	38 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 999,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Obytná místnost:	19,57 *	1,00 =	19,57 m^2
Předsíň:	3,89 *	1,00 =	3,89 m^2
Koupelna:	2,20 *	1,00 =	2,20 m^2
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
Lodžie:	7,46 *	0,20 =	1,49 m^2
Sklepní kóje:	1,40 *	0,10 =	0,14 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			28,29 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 38 let:

s = 1 - 0,005 * 38 = **0,810**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}810 = \mathbf{0{,}810}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 24 999,- Kč/m^2 * 0,810 = 20 249,19 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 28,29 m^2 * 20 249,19 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 607 220,56 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 607 220,56 Kč

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P** = **1,060**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 039,-	1,060		2 161,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3351	267,00	2 161,34	577 077,78
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3352	267,00	2 161,34	577 077,78
Stavební pozemky - celkem			534,00		**1 154 155,56**
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**1 154 155,56 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	64 / 10 000

Pozemky - zjištěná cena = 7 386,60 Kč

REKAPITULACE

Byt č. 1205/26	607 220,60 Kč
Pozemky	7 386,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **614 607,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **614 610,- Kč**

slovy: Šestsetčtrnácttisícšestsetdeset Kč

2.3 Porovnávací metoda

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

2.3.1 Výměry oceňovaného objektu

Pro potřeby porovnávací metody je proveden přepočet podlahové plochy na započitatelnou plochu dle Doporučených zásad oceňování nemovitostí vydaných při České Bankovní Asociaci. Přepočet je proveden pomocí koeficientu započitatelné plochy (koef. ZaP).

Místnost	PP (m²)	koef. ZaP	ZaP (m²)
Obytná místnost	19,57	1,00	19,57
Předsíň	3,89	1,00	3,89
Koupelna	2,20	1,00	2,20
WC	1,00	1,00	1,00
Lodžie	7,46	0,50	3,73
Sklepní kóje	1,40	0,50	0,70
Celkem	**35,52**		**31,09**

2.3.2 Srovnávací nabídka

1) Turistická, Plzeň, užitná plocha 27 m²

Byt 1+ KK, 27,8 m2 v Plzni v Bolevci v Turistické ulici. Bytová jednotka je situována v 8. (posledním) nadzemním podlaží a náleží k němu sklepní kóje o velikosti 2,5 m2 a komora na patře o velikosti 2 m2. Byt je po částečné rekonstrukci, novější kuchyňská linka, zděné jádro. Okna bytu jsou situována na SZ.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 268 000,- Kč

2) Komenského, Plzeň, užitná plocha 36 m²

Byt 1+1 v OV, 35,50 m2 v Plzni v Komenského ulici. Bytová jednotka je situována v 3. NP panelového domu po revitalizaci a náleží k ní sklep o velikosti 2,25 m2. Byt je v původním zachovalém stavu. Lodžie v mezi patře, která patří pouze k danému bytu.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 500 000,- Kč

3) Manětínská, Plzeň, užitná plocha 39 m²

Byt o velikosti 39m2 + sklepní kóje v Manětínské ulici. Byt se nachází v revitalizovaném panelovém domě v 5.patře. K bytu lze využívat lodžii v mezi patře.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 680 000 Kč

4) Manětínská, Plzeň, užitná plocha 39 m^2

Byt 1+1 po rekonstrukci v 8. patře panelového domu v Plzni na Lochotíně, Manětínská ul. Jednotka s podlahovou plochou 39 m2 má zděné jádro, koupelnu se sprchovým koutem, umyvadlem, přípojkou na pračku, WC. V kuchyni byla vyměněna kuchyňská linka, podlahové krytiny - plovoucí laminátová podlaha a keramická dlažba. V předsíni a kuchyni vestavěné skříně, částečně prosklená stěna z čirých luxfer. Plastová okna, připojení k internetu, kabelová TV. Teplý a slunný byt - orientace na jih, krásný výhled. K bytu patří sklepní kóje.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 595 000 Kč

2.3.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena [Kč]	Nabídková cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (K_{rpc}) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav domu)	K4 (technický stav bytu)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Turistická, Plzeň	1 268 000	46 963	0,90	42 267	1,00	1,02	1,05	1,00	1,00	1,00	*1,07*	39 502
2	Komenského, Plzeň	1 500 000	41 667	0,90	37 500	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	*0,98*	38 265
3	Manětínská, Plzeň	1 680 000	43 077	0,90	38 769	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,00	*1,02*	38 009
4	Manětínská, Plzeň	1 595 000	40 897	0,90	36 808	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,02	*1,04*	35 392

Střední hodnota		37 790
Minimum		35 392
Maximum		39 502
Směrodatná odchylka		1 496
Průměr - směrodatná odhylka		36 294
Průměr + směrodatná odchylka		39 286
Variační koeficient		3,96%
Výměra oceňovaného objektu	m²	31
Cena objektu	Kč	1 174 891
Celková cena po zaokrouhlení	**Kč**	**1 170 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně - technického stavu domu
K4 koeficient stavebně - technického stavu bytu
K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt
Upravená cena srovnávanýc objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti *IO*

Porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu **1 170 000 Kč**. Při porovnání byly zohledněni veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

2.4 Vyjádření k DPH

V případě oceňovaného spoluvlastnického podílu na pozemku se nejedná o stavební pozemek dle § 56 odst. 2 zák. o DPH.

Stavba byla kolaudována v roce 1979 a tudíž splňuje předpoklady pro osvobození od DPH dle § 56 zák. o DPH.

3. REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Metoda administrativní	**614 610 Kč**
Metoda komparativní	**1 170 000 Kč**

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1, nezatížených nájemní smlouvou uvedenou v příloze posudku, je dle odborného odhadu

1 170 000 Kč

Cena slovy: jedenmilionstosedmdesáttisíc Kč

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 2960-484-2017.

V Brně dne 4. 9. 2017.

Podpis jednatele znaleckého ústavu

…….

Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí ..... 10 listů
Příloha č. 2: Výřez z ortofotomapy ..... 1 list
Příloha č. 3: Náhled katastrální mapy ..... 1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace ..... 1 list

3380
1626/66
1626/5
1626/67
3352
3351
3353
1626/70
1626/69
1626/42
3761
1:500
0
5
10
15
20
25 m

3380
1626/66
1626/5
1626/67
3352
3351
3353
1626/70
1626/69
1626/42
3761
1:500
0
5
10
15
20
25 m

Fotodokumentace z místního šetření 2.8.2017