

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: 20568-1603/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 234/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Aš, č.p. 394, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 234/1), vše v k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb.

Objednavatel posudku:

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
insolvenční správce dlužníka: Emil Křístek
Šantova 719/2
77900 Olomouc
IČ: 08226351

Účel posudku:

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro
insolvenční řízení **KSPL 65 INS 22812/2019**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.11.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 23 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 11.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 234/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Aš, č.p. 394, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 234/1), vše v k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb.

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 přikládaná 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 28.11.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 28.11.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a pana Emila Křístka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2495, pro k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem dne 7.11.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, vyhotovená znaleckým ústavem dne 28.11.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Aš
Katastrální území: Aš (600521)

List vlastnictví číslo: 2495

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Křístek Emil
Hlavní 394/44, 35201 Aš | Podíl: 1/2 |
| 2. Nováková Květoslava MUDr.
Hlavní 394/44, 35201 Aš | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o podsklepený objekt betonové konstrukce se zdešenou vyzdívkou se šesti nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Aš, v řadové zástavbě řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Hlavní 394/44, 352 01 Aš. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3571/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu:

I. podzemní podlaží: sklepní prostory

II. nadzemní podlaží: chodba se sociálním zázemím a schodiště

III. nadzemní podlaží: bytová jednotka o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením

IV. nadzemní podlaží: bytová jednotka o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením

V. nadzemní podlaží: bytová jednotka o velikosti 5+1 pouze s WC

VI. nadzemní podlaží: bytová jednotka o velikosti 5+1 pouze s WC

VII. nadzemní podlaží: bytová jednotka o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení spoluvlastníka z roku 1936. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 1980 pořízen výtah, v roce 1997 opraveny vnitřní omítky, rozvody vody, plynu a kanalizace a celková modernizace sociálního zázemí, v roce 2000 opraveny rozvody elektro, v roce 2009 byla provedena oprava střešní konstrukce, včetně instalace nové střešní krytiny a klempířských konstrukcí, v roce 2009 byla provedena výměna oken za nová plastová a částečně byly opraveny fasádní omítky. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rhlavním objektem, vlevo, se nachází dřevěný přístřešek pod pultovou střechou krytou vlnitým polykarbonátem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě s ocelovým kováním na ocelových sloupcích
- 2x kovová vrátka z dřevěných latí,
- 1x kovová vrata z dřevěných latí
- betonový chodník
- kamenný chodník,
- chodník z betonových dlaždic
- zpevněná plocha - žulové kostky, panely
- přípojky IS

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 394 - bydlení
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
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	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,090$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.2) Objekt č.p. 394 - bydlení – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tři a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,220

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.NP	4,15 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) + 5,0$ $5 \times 1,28 + 5,05 \times 2,08$	= 217,70 m ²
II.NP	3,33 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) + 5,0$ $5 \times 1,28$	= 207,20 m ²
III.NP	3,42 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) + 5,0$ $5 \times 1,28$	= 207,20 m ²
IV.NP	3,48 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) + 5,0$ $5 \times 1,28$	= 207,20 m ²
V.NP	3,38 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) + 5,0$ $5 \times 1,28$	= 207,20 m ²
VI.NP	3,33 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) + 5,0$ $5 \times 1,28$	= 207,20 m ²
I.PP	2,72 m	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13)$	= 200,73 m ²
Součet:	23,81 m		1 454,43 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,41 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 207,78 m²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) \times 2,72$	= 545,99 m ³
Vrchní stavba	$(15,73 \times 12,90 - 1,10 \times 0,99 - 0,97 \times 1,13) \times 21,09 + 5,05 \times 1,28 \times$ $19,45 + 5,05 \times 2,08 \times 2,48 + 5,05 \times 6,71 \times 2,24$	= 4 461,11 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 5 007,10 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	6,00 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – betonové konstrukce + vyzdívka	18,80 %	Standardní	
3. Stropy – betonové s rovným podhledem	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá	5,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – standardní povlaková krytina IPA	2,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – měděné (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané, drásané	3,10 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – keramické (kuchyně, koupelny, WC)	2,10 %	Standardní	
10. Schody – betonové s povrchem teraco se zábradlím	3,00 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových a dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová, s trojsklem – výloha - ocelové jednoduché	5,40 %	Standardní Podstandardní	85 % 15 %
14. Povrchy podlah – betonové, vlýsky, textilní krytiny, keramická dlažba	3,10 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední (plyn. kotel) – lokální (krb. kamna)	4,70 %	Standardní Podstandardní	50 % 50 %
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,20 %	Standardní	
17. Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – ano, zemní plyn	0,40 %	Standardní	
21. Ohřev vody – plynový kotel (současně pro vytápění), plynová karma	2,10 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – sporák elektrický, sporák kombinovaný	1,80 %	Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení – vana 2x, umyvadlo 7x, sprchový kout, bidet 2x, splachovací WC 5x	3,80 %	Standardní	
24. Výtahy – ano	1,30 %	Standardní	
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$-0,54 \times 5,40 \% \times 15 \%$	– 0,0044
15. Vytápění	$-0,54 \times 4,70 \% \times 50 \%$	– 0,0127
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	– 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9269

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 150,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9518	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9158	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9269	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2200	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 621,06 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	5 007,10 m ³ × 3 621,06 Kč/m ³		
		=	18 131 009,53 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení: $83 / (83 + 67) \times 100 = 55,333 \%$
 $55,333 \% \times 6,00 \% / 0,9269$ + 3,582 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení: $83 / (83 + 67) \times 100 = 55,333 \%$
 $55,333 \% \times 18,80 \% / 0,9269$ + 11,223 %
3. Stropy – standardní opotřebení: $83 / (83 + 67) \times 100 = 55,333 \%$
 $55,333 \% \times 8,20 \% / 0,9269$ + 4,895 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: $10 / (10 + 60) \times 100 = 14,286 \%$
 $14,286 \% \times 5,30 \% / 0,9269$ + 0,817 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: $10 / (10 + 60) \times 100 = 14,286 \%$
 $14,286 \% \times 2,40 \% / 0,9269$ + 0,370 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $10 / (10 + 40) \times 100 = 20,000 \%$
 $20,000 \% \times 0,70 \% / 0,9269$ + 0,151 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $22 / (22 + 38) \times 100 = 36,667 \%$
 $36,667 \% \times 6,90 \% / 0,9269$ + 2,730 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$
 $40,000 \% \times 3,10 \% / 0,9269$ + 1,338 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: 40,000 %
 $40,000 \% \times 2,10 \% / 0,9269$ + 0,906 %
10. Schody – standardní opotřebení: $83 / (83 + 67) \times 100 = 55,333 \%$
 $55,333 \% \times 3,00 \% / 0,9269$ + 1,791 %
11. Dveře – standardní opotřebení: 45,000 %
 $45,000 \% \times 3,20 \% / 0,9269$ + 1,554 %
13. Okna – standardní 85 %

opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$		
$16,667 \% \times 5,40 \% \times 85 \% / 0,9269$		+ 0,825 %
13. Okna – podstandardní 15 %		
opotřebení: 75,000 %		
$75,000 \% \times 5,40 \% \times 15 \% \times 0,46 / 0,9269$		+ 0,301 %
14. Povrchy podlah – standardní		
opotřebení: 60,000 %		
$60,000 \% \times 3,10 \% / 0,9269$		+ 2,007 %
15. Vytápění – standardní 50 %		
opotřebení: 50,000 %		
$50,000 \% \times 4,70 \% \times 50 \% / 0,9269$		+ 1,268 %
15. Vytápění – podstandardní 50 %		
opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 4,70 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,9269$		+ 0,816 %
16. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$		
$47,500 \% \times 5,20 \% / 0,9269$		+ 2,665 %
17. Bleskosvod – standardní		
opotřebení: 30,000 %		
$30,000 \% \times 0,40 \% / 0,9269$		+ 0,129 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$		
$55,000 \% \times 3,30 \% / 0,9269$		+ 1,958 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
opotřebení: $22 / (22 + 28) \times 100 = 44,000 \%$		
$44,000 \% \times 3,20 \% / 0,9269$		+ 1,519 %
20. Vnitřní plynovod – standardní		
opotřebení: $22 / (22 + 18) \times 100 = 55,000 \%$		
$55,000 \% \times 0,40 \% / 0,9269$		+ 0,237 %
21. Ohřev vody – standardní		
opotřebení: 50,000 %		
$50,000 \% \times 2,10 \% / 0,9269$		+ 1,133 %
22. Vybavení kuchyní – standardní		
opotřebení: 55,000 %		
$55,000 \% \times 1,80 \% / 0,9269$		+ 1,068 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
opotřebení: 30,000 %		
$30,000 \% \times 3,80 \% / 0,9269$		+ 1,230 %
24. Výtahy – standardní		
opotřebení: 60,000 % (stáří: 39)		
$60,000 \% \times 1,30 \% / 0,9269$		+ 0,842 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	45,355 %
Odpočet opotřebení: 18 131 009,53 Kč × 45,355 %	–	8 223 319,37 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	9 907 690,16 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,930$ **Index polohy:** $I_P = 1,090$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 9\,907\,690,16 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 1,014$ **Cena stavby: CS** = $CS_N \times pp = 10\,046\,397,82 \text{ Kč}$ **Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: $\times 1/2$ **Cena po úpravě:** = **5 023 198,91 Kč****Objekt č.p. 394 - bydlení – zjištěná cena:** **5 023 198,91 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Aš

Název okresu: Cheb

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 792,- \text{ Kč/m}^2$ **Základní cena pozemku:** $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 401,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,930$

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 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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: $I_p = 1,090$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,014$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 406,6140 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 234/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 054	428 571,16

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	$\times$	$1 / 2$
Cena po úpravě:	=	214 285,58 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **214 285,58 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. 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) Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-5711/2019-402), právní účinky vkladu ke dni 27.9.2019.

Nabídková CENA: 2 700 000,- Kč

2) Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-5329/2018-402), právní účinky vkladu ke dni 3.9.2018.

Nabídková CENA: 3 000 000,- Kč

3) Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-5329/2018-402), právní účinky vkladu ke dni 3.9.2018.
Nabídková CENA: 3 000 000,- Kč

4) Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-7450/2018-402), právní účinky vkladu ke dni 29.11.2018.
Nabídková CENA: 3 068 000,- Kč

5) Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-2219/2019-402), právní účinky vkladu ke dni 11.4.2019.
Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

6) Objekt Aš, okres Cheb

Zděný dům v Aši, který dříve sloužil jako kanceláře s výrobnou. Dům a přilehlá budova jsou v původním stavu. Dům se nachází v blízkosti obytné zóny města Aše. Na vlastním pozemku s vlastní příjezdovou cestou. Možnost vybudování cca 20 bytových jednotek.
Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

7) Objekt Aš, okres Cheb

Bytový dům o čtyřech bytových jednotkách 2+kk o velikosti 47 m² v klidné části města Aše. Tři byty jsou dispozičně stejné, čtvrtý je menší o technickou místnost, kde je kotel a rozvod vody. Každý byt má svoje měření studené a teplé vody. Elektrika je měřena podružnými elektroměry. Topení a teplá voda je zajištěna kombinovaným plynovým kotlem.
Nabídková CENA: 3 660 000,- Kč

8) Objekt Aš, okres Cheb

Bytový dům – 12 bytových jednotek v Aši, Chebské ul. Dům je celý podsklepený a má 4 nadzemní podlaží, v každém podlaží jsou 3 bytové jednotky o velikosti 2+kk s rozlohou od 41,5 m² do 65,3 m². Stavba prošla částečnou rekonstrukcí – nová střecha včetně krovu, vymezení bytů příčkami, výměna nebo oprava všech stropních konstrukcí. Přípojky – elektřina, plyn, vodovodní a kanalizační řád.
Nabídková CENA: 5 150 000,- 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:

- dopravní dostupnost do města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt bydlení**, 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:

Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	2 700 000,— Kč
Množství (M):	0,90 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 000 000,— Kč

Váha (V):	1,0
Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,- Kč
Množství (M):	0,85 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,95
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 538 257,41 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,- Kč
Množství (M):	0,90 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,95
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 508 771,93 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	3 068 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,95
K _{využitelnosti} :	0,90
Jednotková cena (JC):	3 588 304,09 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt, k.ú. Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	0,95 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00

K _{objektivizační} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 684 210,53 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,00
K _{využitelnosti} :	0,90
Jednotková cena (JC):	4 115 226,34 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	3 660 000,– Kč
Množství (M):	0,85 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,00
Jednotková cena (JC):	4 100 840,34 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Aš, okres Cheb	
Výchozí cena (VC):	5 150 000,– Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,80
K _{datum realizace} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,00

Jednotková cena (JC):	6 130 952,38 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	3 000 000,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\frac{JC \times V}{V}$):	3 958 320,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	6 130 952,38 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	3 960 000,– Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 3 960 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	$\times$ 1 / 2
Cena po úpravě:	$=$ 1 980 000,– 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	$\times$ 0,800
Cena po úpravě:	$=$ 1 584 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 585 000,– 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 minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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	5 023 199,- Kč
Cena pozemků	214 286,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	5 237 485,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 585 000,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 585 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionpětsetosmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 11.12.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20568-1603/2019 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