

**ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTI
(TRŽNÍ HODNOTĚ)
číslo 2014-19**

NEMOVITOST:	Rodinný dům čp. 638 včetně pozemků a příslušenství - v rozsahu ideální 1/2 spoluvlastnického podílu - v obci Postoloprty, okr. Louny
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Louny, obec Postoloprty, k.ú. Postoloprty
Adresa nemovitosti:	Dubová 638, 439 42 Postoloprty
Vlastníci stavby:	Jiří Říha, Dubová 638, 439 42 Postoloprty, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Malvína Říhová, Dubová 638, 439 42 Postoloprty, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Jiří Říha, Dubová 638, 439 42 Postoloprty, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Malvína Říhová, Dubová 638, 439 42 Postoloprty, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL :	Exekutorský úřad Český Krumlov, JUDr. Marek FRANK
Adresa objednatele:	Tovární 197, 381 01 Český Krumlov

ZHOTOVITEL :	Ing. Petr Křivka
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny
	IČ: 68453418 telefon: 608980991 e-mail: krivka.petr@seznam.cz
	DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti pro účely exekučního řízení (nedobrovolná dražba)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA (pro celý rozsah vlastnictví - viz závěr ocenění)	2 400 000 Kč	
--	---------------------	--

Datum místního šetření: 3.4.2014 Stav ke dni : 18.3.2014

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 1

V Lounech, dne 12.4.2014

Ing. Petr Křivka

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést ocenění předmětné nemovitosti:

- vypracovat znalecký posudek s odhadem obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné rezidenční nemovitosti (rodinný dům s pozemkem a příslušenstvím) v rozsahu ideální 1/2 spoluvlastnického podílu dle LV č. 1971 pro k.ú. a obec Postoloprty
- požaduje se označit zvlášť - nemovitou věc, příslušenství nemovité věci, věcná břemena a další práva spojená s nemovitou věcí nebo s ní související

Přehled podkladů

- výpis z KN, LV č.1971 pro k.ú. Postoloprty ze dne 18.3.2014
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem ze systému ISKN
- stavebně-technická dokumentace - nedoložena
- kolaudační rozhodnutí - nedoloženo
- nabyvací titul - nedoložen
- stáří nemovitosti přesně nedoloženo
- prohlídka nemovitostí a zaměření na místě - provedena obhlídka pouze z exteriéru, vlastník nemovitosti nebyl přítomen, neumožnil kompletní prohlídku, ač k ní byl rádně vyzván

Místopis

Město Postoloprty je samostatným městem. Jedná se o menší město umístěné na trase Louny-Chomutov. Město má dle Lexikonu Měst a obcí ČR necelých 5.100 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, částečně síť úřadů a státních institucí (policie, stavební úřad), základní školy, je zde základní občanská vybavenost - obchody, kulturní zařízení (kino, divadlo), sportovní zařízení (plavecký bazén), zdravotnické zařízení, pošta apod.

Dopravní spojení - město leží na trase rychlostní komunikace Praha-Chomutov-Chemnitz (s obchvatem města), je zde vlakové nádraží, autobusové spojení. Území města je stabilizované, rozvoj je dle schváleného ÚP.

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází na severozápadním okraji města, v lokalitě nové rezidenční zástavby. Vlastní poloha je v řadové zástavbě ul. Dubová - viz situace polohy nemovitosti obsažená v příloze ocenění. Uliční čáru tvoří severní hranice oplocení s vjezdovými vraty, orientace prosklených ploch domu je sever-jih, na jih je situována převážná část nezastavěného pozemku. Dům je umístěn uvnitř řadové zástavby jako samostatně stojící (mezi přízemními garážemi), příjezd k domu je zpevněný, veřejně přístupný.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV
Okolí:	bytová zóna rezidenční zástavba	
Přípojky:	voda, kanalizace, plyn elektro, telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

železnice, autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

silnice I. tř, silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku | zpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

775/8 - ostatní komunikace Obec Postoloprty

Celkový popis

Předmět ocenění - skladba nemovitosti

Uvádím popis nemovitosti zjištěný z dostupných podkladů a pouze z vnějšího ohledání - nebyl umožněn vstup do nemovitosti a její úplná prohlídka!!!

Stavby

Předmětem ocenění je pozemek pč. 775/22, zhodnocený stavbou rodinného domu čp. 638 s příslušenstvím a dalšími navazujícími pozemky funkčního celku.

Rodinný dům je nepodsklepený, přízemí s obytným podkrovím, na dům východně navazuje garáž umístěná na stejném pozemku. Dům je v půdorysu tvaru obdélníka, na tvarově obdobném menším půdorysu je přistavěna přízemní garáž. Dům obsahuje pravděpodobně jednu bytovou jednotku předpokládané dispozice 4+1 (4+kk) s příslušenstvím.

Dle KN je evidován s účelem využití jako rodinný dům. Účel využití - v souladu s evidencí v KN rodinné bydlení.

Pozemky

Stavební pozemek pč. 775/22 je zastavěný objektem RD s garáží, na severní straně navazuje pč. 775/23 (ostatní plocha) s funkcí předzahrádky, na jižní straně navazuje pč. 775/12 (ostatní plocha) s funkcí zahrady (evidence v KN jako sportoviště a rekreační plocha je pozůstatek dřívější evidence a neodpovídá skutečnosti). Celkově tvoří uvedené pozemky jeden funkční celek protáhlého obdélníkového tvaru, pozemek jako celek je rovinný, slunný, zahrada zatravněná.

Příslušenství - je tvořeno stavbou garáže a běžnými venkovními úpravami - oplocení (severní strana - betonové tvárnice a dřevěné výplně, vrata, vstupní vrátka, jižní strana - plechy na ocel. sloupky, zpevněné dlážděné plochy - chodník, vjezd do garáže, dlážděná terasa na jižní straně domu, drobné trvalé porosty na zahradě, přípojky inženýrských sítí.

Garáž - navazuje na dům, zděná, přízemní, sedlová střecha s taškovou krytinou, obsahuje jedno stání po OV, osazena sekční vrata, předpokládá se běžné provedení - vnitřní omítky, betonová podlaha, elektro 230/400 V. Příslušenství je přiměřeného rozsahu, tvoří s nemovitostí funkční celek, nelze jej oddělit a samostatně obchodovat, jeho cena je obsažena v celkové odhadnuté obvyklé ceně.

Silné stránky

- klidná poloha ve městě, dobrá dopravní dostupnost do města Louny a na rychlostní komunikaci
- zánovní technický stav
- garáž, slunný pozemek s orientací na jih

Slabé stránky

- nižší poptávka po novostavbách v místě, město Postoloprty není preferovanou lokalitou

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Komentář: Rizika spojená s právním stavem nemovitosti nebyla zjištěna - nebyla předložena žádná dokumentace ke stavebně-právnímu stavu. Z výpisu z KN, z předpokládaného způsobu užívání nemovitosti se předpokládá bezvadný stavebně-právní stav.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

Nemovitost není situována v záplavovém území

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: Omezení vlastnictví - viz výpis z KN, na nemovitosti vázne smluvní zástavní právo ve prospěch peněžního ústavu - toto omezení není při ocenění uvažováno, není zahrnuto v návrhu obvyklé ceny.

Vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - na oceňovaný spoluvlastnický podíl 1/2 ve vlastnictví Říhová Malvína (EÚ Český Krumlov) i na další spoluvlastnický podíl 1/2 ve vlastnictví Říha Jiří (EÚ Pízeň-město).

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna. Nebyly poskytnuty údaje o tom, že by nemovitost byla pronajímána.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky - Postoloprty

Základní popis oceňovaných pozemků

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ocenění zastavěného pozemku provádím odborným odhadem - na základě porovnání s údaji trhu se stavebně připravené volné stavební pozemky v Postoloprtech a blízkém okolí obchodují v cenových relacích 500 - 700,- Kč/m². V řešeném případě odhaduji jednotkovou cenu uprostřed uvedeného rozpětí (klidná poloha, úplná tech. infrastruktura, poloha na okraji obce).

Příslušenství

Venkovní úpravy - běžného rozsahu a provedení dle části nález.

Garáž - viz část nález.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	775/12	347	600	208 200
zastavěná plocha a nádvoří	775/22	104	600	62 400
ostatní plocha	775/23	41	600	24 600
Celková výměra pozemků		492	Hodnota pozemků celkem	295 200

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
venkovní úpravy garáž	viz popis výše	775/12, 775/23	1,00 soubor	150 000 Kč/soubor	150 000 Kč	10 %	135 000 Kč
	zděná, sedlová střecha, tašková krytina, sekční vrata, EI 230/400 V	775/22	75,00 m ³	2 300 Kč/m ³	172 500 Kč	5 %	163 875 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							298 875 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD čp. 638 - Postoloprty

Věcná hodnota dle THU

Dům je zařazen jako rodinný jednobytový dům, vnitřní dispozice je předpokládána typu 4+kk s příslušenstvím.

Dispozice

Viz tabulka místností - předpokládaný stav.

Konstrukce, provedení a technické vybavení

Zděný dům, přízemní s podkrovím, předpokládá se standardní stav současného provedení v daném segmentu - vybavení je odhadnuto a předpokládáno v provedení současného standardu - viz tabulka vybavení stavby.

Technické vybavení - předpokládá se standardní.

Technický stav nemovitosti je dle vnějšího ohledání dobrý, bez závad, charakteru novostavby.

Pozn.: výše uvedené údaje o stavbě jsou odhadovány pouze na základě vnějšího ohledání, velikosti stavby a vnějších charakteristických prvků architektonického řešení (přízemí, podkroví, okna, komín, apod.). Stavebně-technická dokumentace k objektu (skutečné provedení stavby) nebyla doložena, nebyla umožněna úplná prohlídka domu.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP Výčet místností: předsín, chodba, schodiště, dva pokoje, kuch. kout, příslušenství Užitná plocha celkem:	64,77 m ² 64,77 m²	2,80 m
Podkroví Výčet místností: chodba, dva pokoje a příslušenství Užitná plocha celkem:	52,62 m ² 52,62 m²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	80,96 * 2,90	= 234,78 m ³
Podkroví a střešní prostor	80,96 * (0,70 + 2,50/2)	= 157,87 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1. NP		234,78 m ³
Podkroví a střešní prostor		157,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		392,66 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné se zateplením VKZS
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	rovné, ocelokeramické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný,
5. Krytina	tašková betonová krytina
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	vápněné, štukové
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé s minerální probarvenou omítkou typu "mnichov"
9. Vnější obklady	sokl - betonové tvárnice

10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	standardní provedení
12. Dveře	původní hladké plné a prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	koberce, laminátové, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední - zdroj tepla není znám
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	předpoklad kombinovaný s ÚT
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	úplná z kuchyně a koupelny
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo alt. sprchový kout
25. Záchod	standardní splachovací
26. Ostatní	standardní

		Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	81	
Užitná plocha (UP)	[m ²]	117	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		392,66
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		4 880
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	1 916 161	
Stáří	roků	5	
Další životnost	roků	165	
Opotřebení	%	5,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 820 353	

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	117,39 m ²
Obestavěný prostor:	392,66 m ³
Zastavěná plocha:	80,96 m ²
Plocha pozemku:	492,00 m ²

Analýza trhu

Podstata hodnoty

Podstatou hodnoty oceňovaného nemovitého majetku je vlastní stavba RD s garáží a s pozemky funkčního celku. Příslušenství a pozemek jsou v běžném rozsahu v daném prostředí, pozemek je přiměřeně menší rozlohy, rovinný a slunný. V příslušenství garáž, běžné venkovní úpravy. Provedeno napojení na úplnou technickou infrastrukturu ve městě.

Segment trhu

V současné době převyšuje v regionu okolí města Louny nabídka poptávku po nemovitostech, to platí i v segmentu trhu rezidenčních objektů, na trhu s nemovitostmi došlo ke stagnaci cen a k jejich snížení - rozdílném dle jednotlivých segmentů trhu a kvality nemovitostí. V řešeném případě se jedná o segment trhu s novostavbami RD, ve kterém je převis nabídky nejvyšší, obecně se v místě s novostavbami obchoduje méně, developerská výstavba prakticky neexistuje, výstavba na klíč je spíše výjimkou-tržní ceny se blíží cenám pořizovacím realizovaným kombinací svépomocné výstavby se subdavatelským způsobem.

Novostavby typu RD se obchodují v regionu „Lounska“, (v okruhu do cca 10-15 km), včetně pozemku a příslušenství v přepočtu na podlahovou plochu v relacích 18 - 30 tis. Kč/m². Spodní hranice platí pro řadové domky (novostavby) s menším pozemkem ve vzdálenějším okolí větších měst (Louny, Žatec), horní hranice pak pro samostatně stojící RD s běžnou výměrou pozemku (cca 800-1200m²) přímo v Lounech, Žatci. Tyto údaje pro porovnání vycházejí ze současných realizovaných cen srovnatelných objektů rezidenčního typu - přítom se předpokládá, že ceny na trhu v daném segmentu trhu (kvalitních novostaveb typu RD) nebudou v krátkodobém horizontu klesat, spíše naopak.

Pro návrh obvyklé ceny rezidenční nemovitosti je nejvýstižnější uplatnění porovnávací metody, se zohledněním odlišností zejména v provedení a vybavení, technickém stavu - opotřebení, poloze, příslušenství, technické infrastruktury, velikosti pozemku a technických parametrech - užitné plochy nebo obestavěného prostoru. V daném případě bylo porovnání provedeno tzv. přímé porovnání na základě podlahové plochy.

Přímá porovnávací metoda

Viz uvedená tabulka srovnatelných nemovitostí. Jako vzorky byly pro porovnání zvoleny obdobné nemovitosti z databáze znalce a částečně převzaté informace z aktuální realitní inzerce. Segment trhu pro porovnání - novostavby (zánovní stavby) menších RD v Postoloprtch či obcích v blízkém okolí města Louny.

Byla provedena kombinace kvalitativní a kvantitativní srovnávací analýzy kumulativní formou pomocí korekčních koeficientů.

Porovnávací hodnota je odhadnuta s přihlédnutím k vybraným porovnávacím vzorkům (srovnatelné konkurenční nemovitosti), na základě adjustace zjištěných odlišností v uvedených kritériích porovnání mezi oceňovanou nemovitostí a vybranými vzorky.

V konečném návrhu bylo přihlédnuto ke všem třem porovnávaným vzorkům, z nichž dva jsou hodnoceny hůře a jeden mírně lépe - návrh jednotkové tržní ceny (a porovnávací hodnoty) je tak v uzavřeném intervalu daném rozpětím jednotkových cen porovnatelných vzorků po cenové adjustaci, a to pod horní hranici tohoto pásma. Vzorek č. 2 je výrazně horší a tržní jednotková cena je odhadována v relacích mezi vzorky č. 1 a č. 3.

Pro porovnání byly převzaty údaje z vlastní porovnatelné databáze obchodovaných srovnatelných nemovitostí, a částečně z aktuální realitní inzerce s ověřeným stupněm verifikace použitých dat.

Popisy porovnatelných nemovitostí

Vzorek 1 - RD 3+1, G

Zdroj informace - realitní inzerce, M+M reality holding, ID zakázky-309320 - viz příloha ocenění.

Nabídka k prodeji - samostatně stojící RD přímo v obci Postoloprty, závodní dům stáří cca 10 roků.

Dům je zděný přízemní, s podkrovím, sedlovou střechou, samostatně stojící, obsahuje byt 3+1.

Provedení a vybavení - standardní provedení a vybavení, zděný systém KB Blok, úplné technické a hygienické vybavení - ústřední plynové vytápění, v přízemí podlahové, SV, ohřev TUV plyn. kotlem, EI 230/400 V, tel., Internet. Standardní úpravy povrchů stěn a podlah, velmi dobrý stav.

Příslušenství - přístavěná pergola, venkovní krb, samostatná garáž, udržovaná zahrada. Napojení na sítě - V,K,E,P.

Vzorek 2 - RD 4+1, G

Zdroj informace - databáze znalce, obchodováno v 09/2013.

Zděný RD, částečně podsklepený, přízemní, půdní prostor není účelově upravený k trvalému bydlení (lze využít).

Dispozice - dům obsahuje jednu obytnou jednotku 4+1 s příslušenstvím.

1. NP - obsahuje zasklené závěťří, chodbu, schodiště, koupelnu s vestavěným WC, kuchyni, čtyři obytné místnosti a komoru (vstup do sklepa).

1. PP - ve sklepě jsou dvě místnosti - plynová kotelná a další sklepní místnost.

Konstrukce a vybavení

Spodní stavba z kamenného a smíšeného zdiva, vrchní stavba je cihelná, stropy jsou trámové dřevěné s podbitím a omítkou, ve sklepě klenbové do válc. profilů, krov je dřevěný vázaný, sklonitá sedlová střecha, nad přístavbou pultová, krytina je z eternitových šablon na latě, klempíř. prvky pozinkované. Prvky krátkodobé životnosti jsou standardní až mírně podstandardní. Technické vybavení domu - elektro 230/400 V, SV, TUV, vytápění ústřední s plynovým kotlem, v kuchyni osazen plynový sporák, hygienické vybavení je standardní s umyvadlem, splachovacím WC, vanou, ohřev TUV zajišťuje elektr. boiler, splašková kanalizace je napojena do veř. kanalizace. Novodobé úpravy minimálního rozsahu, provedena výměna částí oken za plastová.

Příslušenství - dílna, kolna, zpevněné plochy, skleník, studna, vjezdová vrata a vrátka, oplacení, na zahradě okrasná skalka a trvalé ovocné a okrasné udrzovpocosty.

Vzorek 3 - RD 3+1, čp. 431

Zdroj informace - databáze znalce z 03/2014, aktuální informace od kupujícího p. Prince.

Rekonstruovaný zděný dům (celý interiér + částečně fasáda a schodiště) o velikosti 1+3 s možností vestavby podkroví, podsklepený.

Na domě jsou nová plastová okna a vchodové dveře, odizolované a zateplené podlahy, snížené a zateplené stropy, elektrorozvody v mědi, rozvody vody a odpadu v plastu, dřevěné obložení dveří, obklady, klempíř. Tižn.

Koncem r. 2013 dokončeno - podlahy v přízemí - keram. dlažba, plovoucí laminátové, ÚT topení v mědi, osazen nový automatický kotel na tuhá paliva (litinové topné těleso Viadrus), vyložkový komín s nerezovou vložkou.

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace, pevná tel. linka, plyn u paty domu).

Srovnatelné nemovitosti

Název: Vzorek 1 - RD 3+1, G

Lokalita Postoloprty, ul. Větrná

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,88
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,03
K6 Vliv pozemku, příslušenství	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Hodnocení - v porovnání s oceňovaným objektem je porovnávací vzorek hodnocen mírně lépe - větší pozemek, samostatné umístění nemovitosti.

Celkový koef.

K_c
0,85

Upravená j. cena Kč/m²

21 005

Užitná plocha

119,00 m²

Výměra pozemku.

621 m²

Celková cena

2 930 000 Kč

Jednotková cena

24 622 Kč/m²

Název: Vzorek 2 - RD 4+1, G, čp. 136

Lokalita Chlumčany

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	1,07
K3 Poloha	0,96
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku, příslušenství	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Hodnocení - v porovnání s oceňovaným objektem je nemovitost hodnocena celkově podstatně hůře.

Celkový koef.
K_c
1,46

Upravená j. cena Kč/m²
19 130

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
111,00 m ²	720 m ²	1 450 000 Kč	13 063 Kč/m ²

Název: Vzorek 3 - RD 3+1, čp. 431

Lokalita Lenešice, ul. Poděbradova - příměstská obec

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	1,02
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,08
K6 Vliv pozemku, příslušenství	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Hodnocení - v porovnání s oceňovanou nemovitostí je porovnávací vzorek hodnocen celkově hůře, s výjimkou polohy ve všech dalších sledovaných kriteriích.

Celkový koef.
K_c
1,23

Upravená j. cena Kč/m²
19 722

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
115,00 m ²	313 m ²	1 850 000 Kč	16 087 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	19 130 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	19 952 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	21 005 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	20 450 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	117,39 m ²

Výsledná porovnávací hodnota**2 400 626 Kč****REKAPITULACE OCENĚNÍ****Současný stav**

Porovnávací hodnota	2 400 626 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 414 428 Kč
Hodnota pozemku (obsažená v obvyklé ceně)	295 200 Kč

Obvyklá cena**2 400 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč

Komentář k odhadu obvyklé ceny

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklá cena

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout“.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků. Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Česká legislativa nezná pojem „tržní hodnota“ - tento je však definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostředí České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů. Pro účely ocenění daného typu **se zjednodušeně předpokládá, že definice obvyklé ceny a tržní hodnoty jsou věcně shodné a že se jedná o synonyma**, i když tomu tak není (což pramení již z odlišné definice ekonomických pojmů jako je „cena“ a „hodnota“ a z dalšího textu definic obou pojmů). Nicméně tato skutečnost je oceňovacími institucemi a subjekty v běžné praxi pomíjena a předpokládá se „věcná shodnost“ obou pojmů.

Pozn.: Je nutné si uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou peněží (tržní hodnotu).

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

Metody ocenění

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění. V daném případě byla tato metoda použita.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě se jedná o rezidenční nemovitost, která není pronajímána, ani se obvykle v regionu nepronajímá, pro ocenění rezidenčních nemovitostí se obecně tato metoda většinou neužívá, neboť trhem není výnosnost tohoto typu nemovitostí preferována a dosahované výsledky nemusí chování trhu zcela reflektovat - výnosová metoda se při tomto ocenění neuplatňuje.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod. Tato metoda je rovněž při ocenění uplatněna.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkrácených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám

vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Výsledek tohoto ocenění je v řešeném případě ovlivněn absencí celkové prohlídky nemovitosti, která nebyla vlastníkem umožněna - při obchodování s nemovitostí tak může dojít k možné větší odchylce od odhadnuté obvyklé ceny.

Zpracoval prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

Závěr

Předmětem ocenění je pozemek pč. 775/22 zhodnocený stavbou rodinného domu čp. 638 s garáží, spolu s příslušenstvím a s dalšími pozemky funkčního celku, vše v evidenci dle příloženého LV č. 1971 pro město a k.ú. Postoloprty.

Provádí se návrh obvyklé ceny (tržní hodnoty) k současnému stavu.

Odhadovaná obvyklá cena nemovitosti je navržena s přihlédnutím k pomocným hodnotám dle základního oceňovacího modelu, s důrazem na hodnotu porovnávací (dle analýzy porovnání se srovnatelnými konkurenčními nemovitostmi), i hodnotu věcnou, po zohlednění všech kladných i negativních vlastností nemovitosti.

Věcná hodnota je v řešeném případě prakticky shodná s porovnávací a ukazuje tak na velkou pravděpodobnost, že při obchodování bude navrhované tržní hodnoty (obvyklé ceny) dosaženo.

Výnosová hodnota nebyla zjišťována, v segmentu rezidenčních nemovitostí není výnosnost hlavním cenotvorným faktorem.

Vyhodnocení dle požadavků exekutora:

a) nemovitá je věc je v ocenění jednoznačně specifikována a popsána - je tvořena uvedenými pozemky evidovanými v Katastru nemovitostí dle příloženého listu vlastnictví, stavbou rodinného domu čp. 638 s garáží, které jsou součástí pozemku pč. 775/220 a souvisejícím příslušenstvím, garáž není v KN samostatně evidována.

b) příslušenství popsáno v části nález a tvoří jej běžné venkovní úpravy, které od hlavní nemovité věci nelze nijak oddělit a samostatně obchodovat

c) práva nebo závady spojené s nemovitostí, nebo práva odpovídající věcnému břemeni, nájemní smlouvy, předkupní práva apod., která přejdou spolu s přechodem vlastnictví při převodu nemovitosti, nebyla zjištěna, relevantní doklady nebyly doloženy - podrobněji viz rizika nemovitosti.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ideální 1/2 celkového rozsahu nemovitosti

Uvedená obvyklá cena je odhadována pro nemovitost jako celek, níže je upravena a snížena vzhledem k požadavku ocenění jedné poloviny spoluvlastnického podílu. Nutno zdůraznit, že prodej spoluvlastnického podílu je v případech prodeje v daném segmentu trhu neobvyklý, v řešeném případě nelze rodinný dům rozdělit na dvě části schopného samostatného užívání. Koupě spoluvlastnického podílu bude v řešeném případě problematická, lze očekávat možné spory při užívání nemovitosti, nejedná se o běžné obchodování na trhu. Je pravděpodobné, že okruh poptávajících bude velmi úzký a případná koupě může mít spekulativní charakter. Vzhledem k omezení vlastnických práv (smluvní zástavní právo) a nutnosti jejich převzetí v rozsahu odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu lze předpokládat, že v daném rozsahu spoluvlastnického podílu ideál. 1/2 může být nemovitost až neprodejná.

Odhad obvyklé ceny nemovitosti jako celku odpovídá všem atributům tržního ocenění dle mezinárodních oceňovacích standardů i dle zákona o oceňování majetku - viz níže.

● Odhad ceny nemovitosti v rozsahu 1/2 spoluvlastnického podílu - 400 tis. Kč (obvyklou cenu nelze navrhnout)

Navrženou cenu pro 1/2 spoluvlastnického podílu je tak nutno považovat za odborný odhad znalce a nejedná se o cenu obvyklou, ta nelze za daných podmínek odhadnout (vyplývá z podstaty definice obvyklé ceny dle zákona), nýbrž o cenu majetku s omezeným trhem.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Předpokládá se odpovědné vlastnictví nemovitosti, její pojištění a další průběžná údržba.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, považované pro účel ocenění za synonymum pojmu tržní hodnoty majetku.

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

V Lounech 12.4.2014

Ing. Petr Krivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
telefon: 608980991, e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2014-19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14-19.

Mapa ISKN

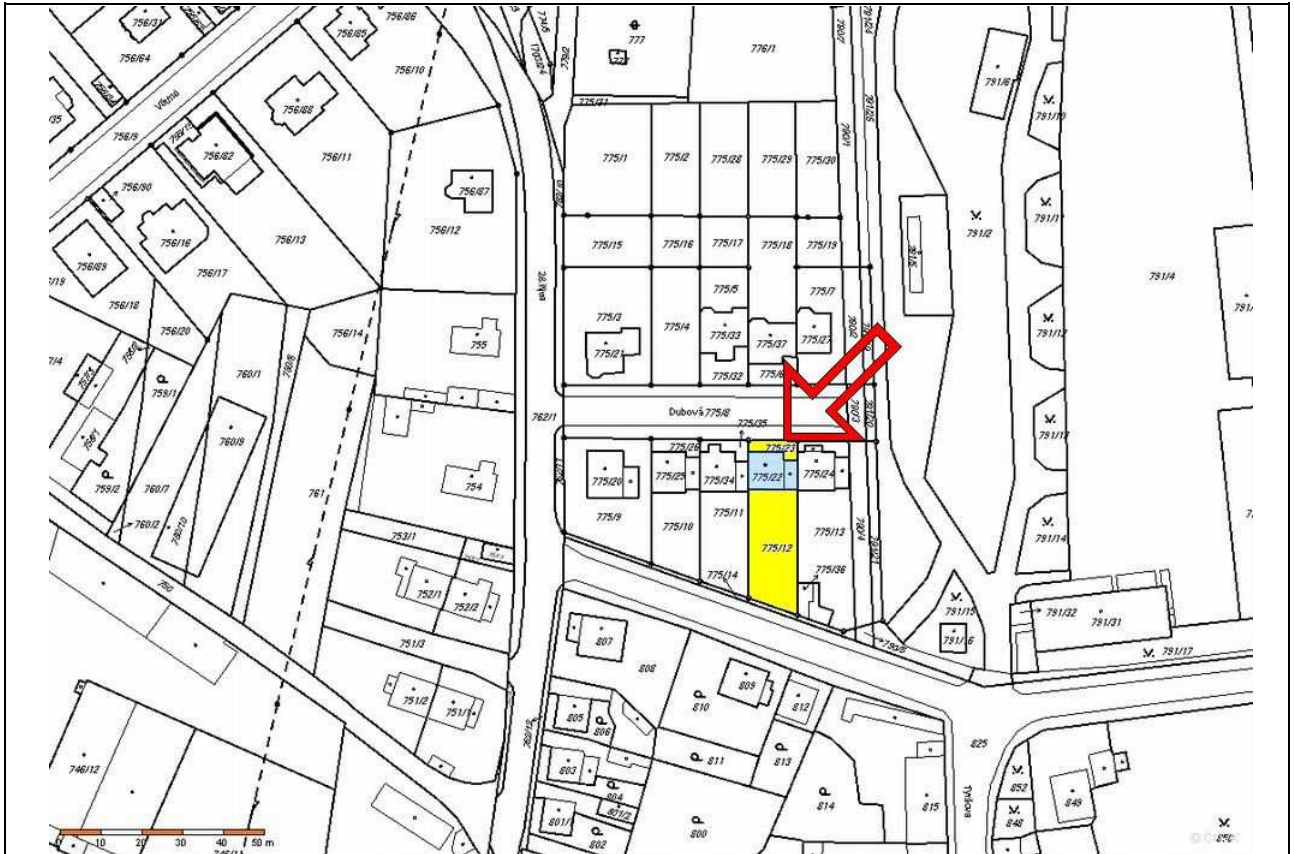


Foto - exteriéry



pohled severní



příjezd v ul. Dubová



pohled jižní z ul. Tyršova



pohled jižní