

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18103

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Velký Šenov

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Velký Šenov, k.ú. Velký Šenov

Adresa nemovité věci: č.p. 216, 407 78 Velký Šenov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 21355/11 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

42 000 Kč

Datum místního šetření: 2.5.2019

Stav ke dni:

27.05.2019

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.05.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/36 na pozemku parc. č. St. 3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 216 Velký Šenov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. 5 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 6 (ostatní plocha) včetně příslušenství vše v kat. území Velký Šenov, obec Velký Šenov, část obce Velký Šenov, okres Děčín, zapsáno na LV 278.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 28.3.2019 pod č.j. 144 EX 21355/11-85.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.5.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

Místopis

Město se nachází cca 16 km od města Rumburk. Leží v západní části Šluknovského výběžku. Části města jsou Janovka, Knížecí, Leopolda, Malý Šenov, Staré Hrabčíc. Zásobování potravinami zajišťují celkem čtyři obchody, najdete zde kadeřnictví, prodejnu domácích potřeb, obchod s ovocem a zeleninou, cukrárnu, květinářství, papírnictví, prodejnu textilu, nákupní středisko, stavebniny. Obyvatelé mají zajištěnou celkovou zdravotní péči na zdravotním středisku s ordinacemi pro dospělé, pro děti a dorost, ordinuje zde ženský lékař, zubní lékařka, rehabilitace. V místě je i výdejna léků a lékařská pohotovost. Pro nejstarší obyvatele byl postaven Dům s pečovatelskou službou. Ve městě dobře funguje Klub seniorů. Církevní život se v podstatě omezuje na pravidelné návštěvy bohoslužeb věřícími. Kostel je spravován šluknovskou farností. Město Velký Šenov disponuje i renovovaným kulturním centrem a městskou ubytovnou. Pro sportovce a příznivce sportu je připraveno zajímavé vyžití ve fotbalových oddílech SK Velký Šenov, byla vybudována dvě fotbalová hřiště - travnaté a škvárové, mezi tenisty na velice kvalitních tenisových kurtech se Vám bude jistě také líbit a nebo zavítejte mezi stolní tenisty. Velkým Šenovem procházejí cyklotrasy, které spojují turistické přechody do SRN Sohland, Sebnitz a Hinterhermsdorf, které jsou v CHKO Labské pískovce. Pro milovníky koupání je připraveno nádherné lesní koupaliště. Odpočinek nabízí i okolí revitalizovaného Černého rybníka v Leopoldově nebo Liliový rybník. Velký Šenov má vlakové i autobusové spojení se všemi okolními obcemi. Do města se dostanete směrem z Rumburku po silnici III. třídy č. 26518. Velký Šenov má vlakové i autobusové spojení se všemi okolními obcemi.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Velký Šenov, Stap“ se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Lipová u Šluknova“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.				
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba					
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:						
parc. č. 2717	Město Velký Šenov					

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový rodinný dům s půdou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná/dřevěná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo PVC. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní nezpevněné komunikace.

V přízemí domu je obytný prostor o dispozici 1+1. V patře 2+0. Vytápění je lokální, teplou vodu zajišťuje el. bojler.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 3 se nachází stavba rodinného domu č.p. 216. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 464 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 5, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 146 m², pozemek parc. č. 6, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 108 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou travnaté, udržované, mírně svažité. Na pozemku se dále nachází zděná stodola, zděný chlév, zděná dílna. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2717.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, chlév, dílna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 2.5.2019, za přítomnosti Špelda Jaroslav. Nebylo umožněno vnitřní ohledání.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v záplavovém území - riziko povodně 2 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Velký Šenov

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 216 Velký Šenov

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Velký Šenov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Staré Křečany, Zdroj: www.sreality.cz - ID N77170			
Popis:	Stavební pozemek o velikosti 798 m ² . V územním plánu vedeno jako pozemek pro bydlení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
295 000	798	369,67	1,03	380,76

Název:	Pozemek Staré Křečany, Zdroj: www.sreality.cz - ID00940			
Popis:	Stavební pozemek o celkové ploše 1430 m ² . Pozemek je rovinný, zatravněný, oplocený. V územním plánování obce pro výstavbu rodinného domu je tento pozemek začleněn.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,93	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
470 000	1 431	328,44	0,93	305,45

Zjištěná průměrná jednotková cena

343,11 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích

nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 3	464	343,00		159 152
ostatní plocha	5	146	343,00		50 078
ostatní plocha	6	108	343,00		37 044
Obvyklá cena před korekcí ceny					246 274
Velikost spoluvlastnického podílu				* 3,00 / 36,00 =	20 522,83
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,60 =	12 313,70
Riziko povodně				* 0,98 =	12 067,43
Celková výměra pozemků		718	Hodnota pozemků celkem		12 067

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 216 Velký Šenov

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 718,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Krásná Lípa
Popis:	Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Krásná Lípa, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.
Pozemek:	919,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID
3090

Cena
846 667 Kč

Celkový koeficient K_C
0,97

Upravená cena
821 267 Kč

Název: Rodinný dům Šluknov, Potoční

Popis: Rodinný dům v centru města Šluknov v původní zástavbě roubených domů. V přízemí domu se nachází kuchyň s obývacím pokojem, ložnice, koupelna. V 1NP se nachází další dvě místnosti s přílehlým podkrovním prostorem. Dům je vytápěn lokálně, odpad sveden do kanalizace a voda přivedena z městského vodovodního řadu. Zahradka je oplocená, udržovaná a osázená okrasnými stromy.

Pozemek: 440,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID
00243

Cena
850 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,93

Upravená cena
790 500 Kč

Název: Rodinný dům Horní Podluží

Popis: Chalupa je v původním, leč udržovaném stavu. Dispozičně je řešena takto: v přízemí je kuchyně a 3 pokoje. Do podkroví se dostaneme po dřevěných schodech, kde je kuchyň a dva pokoje, rozlehlá chodba, dílna a 1 půda, a 2 předpůdí. Celá roubenka je podsklepená. Sklep má klenby, je tam vlastní studna s původní pumpou a zároveň je napojený obecní vodovod, který je používán v celém domě. Topení je řešeno tuhými palivy - kamny v každé obytné místnosti. Odpad je řešen žumpou. Na hranici domu je přípojka plynu a kanalizace.

Pozemek: 847,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID
N14718

Cena
1 275 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,78

Upravená cena
994 500 Kč

Mínimální jednotková porovnávací cena	790 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	868 756 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	994 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		868 756 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		868 756
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu		
	* 3,00 / 36,00 =	72 396,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	43 437,80
Riziko povodně	* 0,98 =	42 569,04
Výsledná porovnávací hodnota		42 569 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky Velký Šenov	12 067,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 216 Velký Šenov	42 569,- Kč

Porovnávací hodnota	42 569 Kč
Hodnota pozemku	12 067 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 22 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

42 000 Kč

slovy: Čtyřicetdvatisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/36 na pozemku parc. č. St. 3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 216 Velký Šenov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. 5 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 6 (ostatní plocha) včetně příslušenství vše v kat. území Velký Šenov, obec Velký Šenov, část obce Velký Šenov, okres Děčín, zapsáno na LV 278 v objektivní zaokrouhlené výši **42.000,- Kč**.

V Praze 27.05.2019

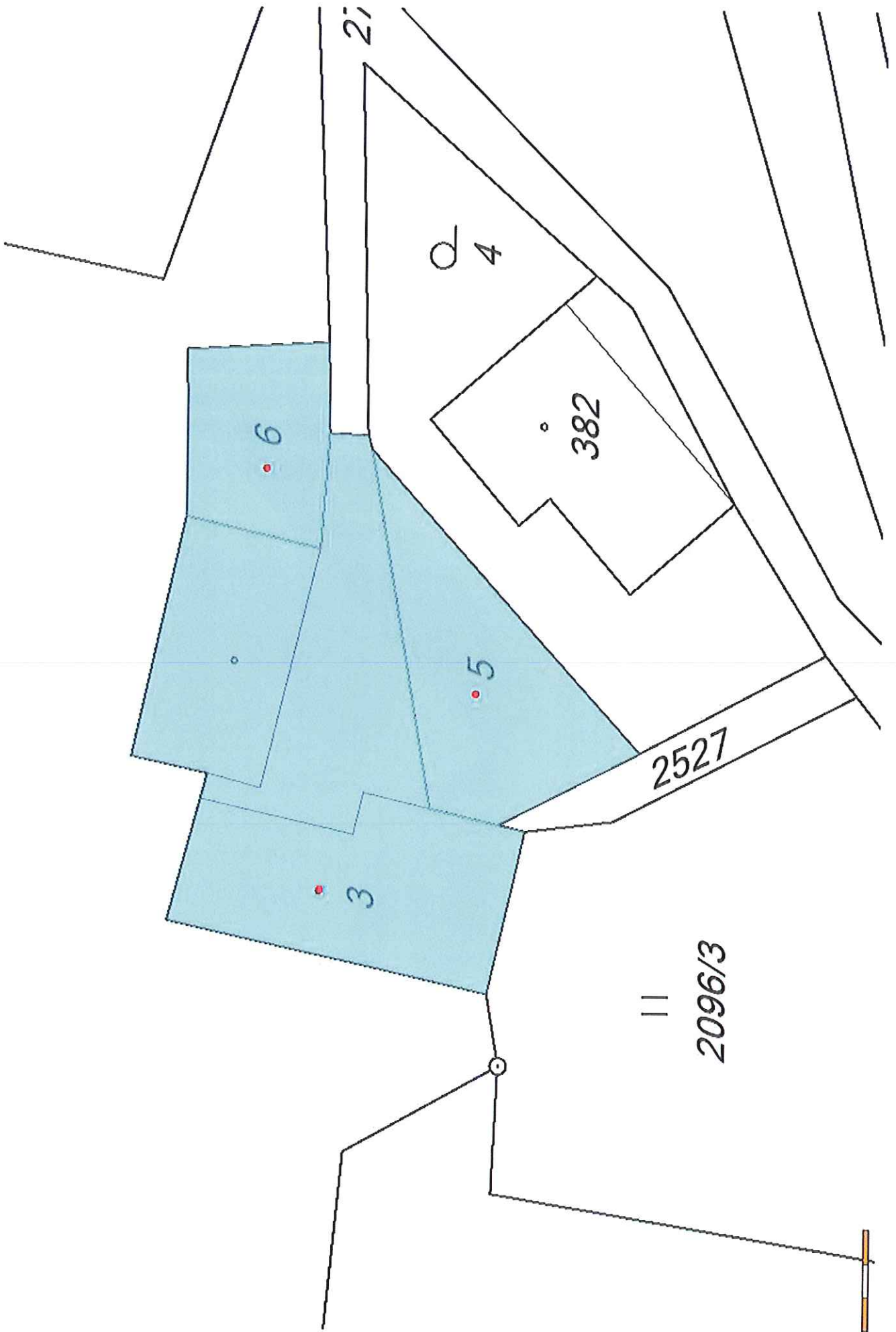
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18103 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 278	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2





27

4

6

382

5

2527

3

50°59'25.44"N, 14°20'55.64"E

2096/3

||

