

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19464

NEMOVITÁ VĚC:	Garáž, jiná stavba a pozemek Merklín
Katastrální údaje:	Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Merklín, k.ú. Merklín u Karlových Var
Adresa:	bez č.p./č.e., 362 34 Merklín
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5-Zličín
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j.144 EX 7533/17 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 19.03.2020

Datum místního šetření: 21.1.2020

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 20

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 19.03.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 176 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství, vše v kat. území Merklín u Karlových Var, obec Merklín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 453,

- pozemku parc. č. St. 269 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 363/38 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Merklín u Karlových Var, obec Merklín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 453,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/13 (jedna třináctina) na pozemku parc. č. 363/27 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Merklín u Karlových Var, obec Merklín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 444.

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 přikládaná 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 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.“

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 ponížit, 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 21.11.2019 pod č.j. 144 EX 7533/17-42.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 21.1.2020.

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 Hořínkové 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

Obec Merklín s cca 950 obyvateli se nachází v Karlovarském kraji, cca 7 km severozápadně od města Ostrov, cca 11 km severovýchodně od města Karlovy Vary a cca 6 km jihozápadně od města Jáchymov. Obcí protéká Bystřice a Eliášův potok. Části obce jsou Merklín, Lípa, Oldřiš, Pstruží. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v potravinách. V obci se dále nachází pošta, knihovna, sportoviště, koupaliště, ubytovací a restaurační zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná jiná stavba se nachází v severní části obce bez č.p./č.e. v rekreační lokalitě. Oceňovaná garáž bez č.p./č.e. se nachází v jihozápadní části obce ve smíšené lokalitě.

Zastávka autobusu „Merklín, ObÚ” se nachází cca 400 m od oceňované jiné stavby. Zastávka „Merklín, náves” se nachází cca 100 m od oceňované garáže. Železniční stanice „Merklín” se nachází cca 120 m od oceňované garáže a cca 600 m od oceňované jiné stavby.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ garáže
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna	☐ jiné
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 340/6	Obec Merklín, č. p. 6, 36234 Merklín
parc. č. 424/5	Obec Merklín, č. p. 6, 36234 Merklín

Celkový popis

A) Garáž bez č.p./č.e. Merklín

Jedná se o řadovou, vnitřní garáž. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav odpovídá spíše podprůměrné údržbě. Střecha garáže je pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vjezdová vrata jsou plechová vyklápěcí. Přístup ke garáži je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je v dosahu elektřina. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 176, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 24 m² a je zastavěn plochou pod garáží bez č.p./č.e. Pozemek je pravidelného tvaru. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.1.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

B) Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní objekt rodinné rekreace s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je částečně zděná a částečně dřevěná. Stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Střecha domku je sedlová s krytinou z plechových šablon. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou vyměněna zřejmě za plastová. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. K chatě náleží zahrada, na které se nachází dřevěná kolna a bazén. Přístup k nemovité věci je po nezpevněném pozemku.

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

Pozemek parc. č. St. 269, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 22 m², je zastavěn plochou pod jinou stavbou bez č.p./č.e.. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 363/38, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 379 m² a je zčásti zastavěn plochou pod kolnou a bazénem. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené drátěným oplocením. Přístup k nemovité věci je po pozemku parc. č. 363/27, který je v podílovém spoluvlastnictví povinnému a cizích osob.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Příslušenstvím nemovité věci je kolna, bazén a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.1.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

C) Pozemek parc. č. 363/27 Merklín

Jedná se o pozemek parc. č. 363/27, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 2.881 m² a je využíván jako přístupová cesta pro výše uvedenou jinou stavbu bez č.p./č.e. a ostatní okolní nemovité věci. V územním plánu je pozemek veden jako plochy smíšené obytné - rekreační. Přístup na pozemek je po pozemku ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.1.2020. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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:

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

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. | |

OBSAH

LV 453 - Garáž bez č.p./č.e. Merklín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Merklín

LV 453 - Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

LV 444 - pozemek Merklín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Merklín

OCENĚNÍ

LV 453 - Garáž bez č.p./č.e. Merklín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Merklín

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	24,00 m ²

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 srazka. 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:	Garáž Karlovy Vary, okres Karlovy Vary		
Lokalita:	Bohatice		
Popis:	Na prodej garáž nacházející se ve městě Karlovy Vary v části Bohatice. Jedná se o řadovou krajní, přízemní garáž zděné konstrukce. Garáž je opatřena žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vjezdová vrata jsou dřevěná dvojitá. Podlaha je betonová. Elektřina je zavedena. Přístup je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	21,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,97		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
82 000 Kč	0,92	75 440 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2390244956

Název:	Garáž Mariánské Radčice, okres Most		
Popis:	Na prodej garáž nacházející se v obci Mariánské Radčice. Jedná se o řadovou vnitřní, přízemní garáž zděné konstrukce. Garáž je vybavena luxfery a větrací mřížkou. Vjezdová vrata jsou dřevěná dvojkřídlá. Podlaha je betonová.		
Pozemek:	23,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,05		
K7 Vliv pozemku	1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 5909

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
80 000 Kč	0,95	76 000 Kč

Název:	Garáž Bílina, okres Teplice	
Lokalita:	Mostecké Předměstí, Důlní	
Popis:	Na prodej garáž nacházející se ve městě Bílina v části Mostecké Předměstí v ulici Důlní. Jedná se o řadovou krajní garáž zděné konstrukce. Vjezdová vrata garáže jsou dřevěná dvojitá. Garáž je bez připojení elektřiny, ale uvnitř garáže jsou hotové elektrické rozvody světla a zásuvek. Příjezdová cesta je po zpevněné asfaltové komunikaci.	
Pozemek:	22,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.realingo.cz - ID: -
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,97	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
82 000 Kč	0,92	75 440 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	75 440 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 627 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	76 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	75 627 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	75 627 Kč

LV 453 - Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 401,00 m ²

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 sračka. 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:	Rodinná rekreace Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	
Lokalita:	Stará Role, Rolavská	
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se ve městě Karlovy Vary v části Stará Role v ulici Rolavská. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 428 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní stavbu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Chata je nedokončená. Objekt je napojen na elektřinu. Voda je na hranici pozemku. Odpady jsou svedeny do septiku. Topení je řešeno kamny na tuhá paliva. K chatě náleží zahrada.	
Pozemek:	428,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		0,95
K3 Poloha		0,90
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství		1,03
K6 Celkový stav		1,04
K7 Vliv pozemku		1,00



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 270-N00061

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
690 000 Kč	0,87	600 300 Kč

Název:	Rodinná rekreace Krásný Les, okres Karlovy Vary	
Lokalita:	Damice	
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Krásný Les v části Damice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 293 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní chatu s obytným podkrovím. Konstrukce chatky je smíšená. Chata se skládá z kuchyňského koutu, WC s umyvadlem, obývacího pokoje se vstupem do podkrovní části. V podkroví je ložnice se vstupem na terasu. V obývacím pokoji je vystavěný kamenný krb. Do chaty je přivedená elektřina. K chatě náleží rovinatá, kaskádovitě řešená zahrada, na které se nachází 2 sklepy a jezírko.	
Pozemek:	293,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
599 000 Kč	0,91	545 090 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1455/3987

Název:	Rodinná rekreace Chodov, okres Sokolov	
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se ve městě Chodov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 362 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní chatu s obytným podkrovím. Konstrukce chaty je zděná. Střecha je sedlová. V objektu je zavedena elektřina, na pozemku se nachází pitná sezónní voda a vytápění je zajištěno kamny. Na zahradě se dále nacházejí 3 skleníky.	
Pozemek:	362,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,15	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství	1,03	
K6 Celkový stav	1,03	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
490 000 Kč	1,10	539 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 173362

Název:	Rodinná rekreace Nová Role, okres Karlovy Vary		
Lokalita:	Na Bouchalce		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Nová Role v části Na Bouchalce. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 651 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní chatku s obytným podkrovím. Konstrukce stavby je smíšená. Střecha je sedlová. Součástí střechy je střešní okno. Chata je dispozičně řešena jako 2+kk. Chata je v dobrém stavu. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. K chatě náleží zahrada, na které se nachází kolna a skleník.		
Pozemek:	651,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1515
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,94		
K4 Provedení a vybavení	0,97		
K5 Příslušenství	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,98		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	790 000 Kč	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
		0,76	600 400 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	539 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	571 198 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	600 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	571 198 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	571 198 Kč

LV 444 - pozemek Merklín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Merklín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Nejdek, okres Karlovy Vary; zdroj: www.sreality.cz - ID: 024-N04401		
Lokalita:	Lesík		
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Nejdek v části Lesík. Celková plocha pozemku je 2.631 m ² . Pozemek je rovinatý s přístupem po udržované zpevněné (asfaltové) komunikaci, která je vlastněna obcí. Voda bude řešena vlastní studnou. Odpad bude řešen vybudováním vlastní čističky. Elektřina bude přivedena na hranici pozemku.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -		1,00	
velikost pozemku -		1,02	

poloha pozemku -				0,98
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,94
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 481 253	2 631	563,00	0,47	264,61

Název: Pozemek Šemnice, okres Karlovy Vary; zdroj: www.sreality.cz - ID: 625080				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Šemnice. Celková plocha pozemku je 2.209 m ² . K pozemku je přivedena elektřina a vodovod.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,06
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,01
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,94
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 296 683	2 209	587,00	0,51	299,37

Název: Pozemek Děpoltovice, okres Karlovy Vary; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1246				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Děpoltovice. Celková plocha pozemku je 3.352 m ² . Na pozemku je elektřina a kopaná studna.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,96
poloha pozemku -				0,98
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 990 000	3 352	593,68	0,45	267,16

Zjištěná průměrná jednotková cena	277,05 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 sračka. 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]
zahrada	363/27	2 881	277,00		798 037
Obvyklá cena před korekcí ceny					798 037
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 13,00 =	61 387,46
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	36 832,48
Celková výměra pozemků		2 881	Hodnota pozemků celkem		36 832

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 453 - Garáž bez č.p./č.e. Merklín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Merklín

75 627,- Kč

LV 453 - Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Merklín

571 198,- Kč

LV 444 - pozemek Merklín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Merklín

36 832,- 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 31 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3 respektive 4, 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.

Závěr

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 176 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství, vše v kat. území Merklín u Karlových Var, obec Merklín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 453 .

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 269 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.,

způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 363/38 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Merklín u Karlových Var, obec Merklín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 453.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- kolna, bazén a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **570.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

C)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/13 (jedna třináctina) na pozemku parc. č. 363/27 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Merklín u Karlových Var, obec Merklín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 444.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 19.03.2020

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

Znalecká doložka:

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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástěcký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

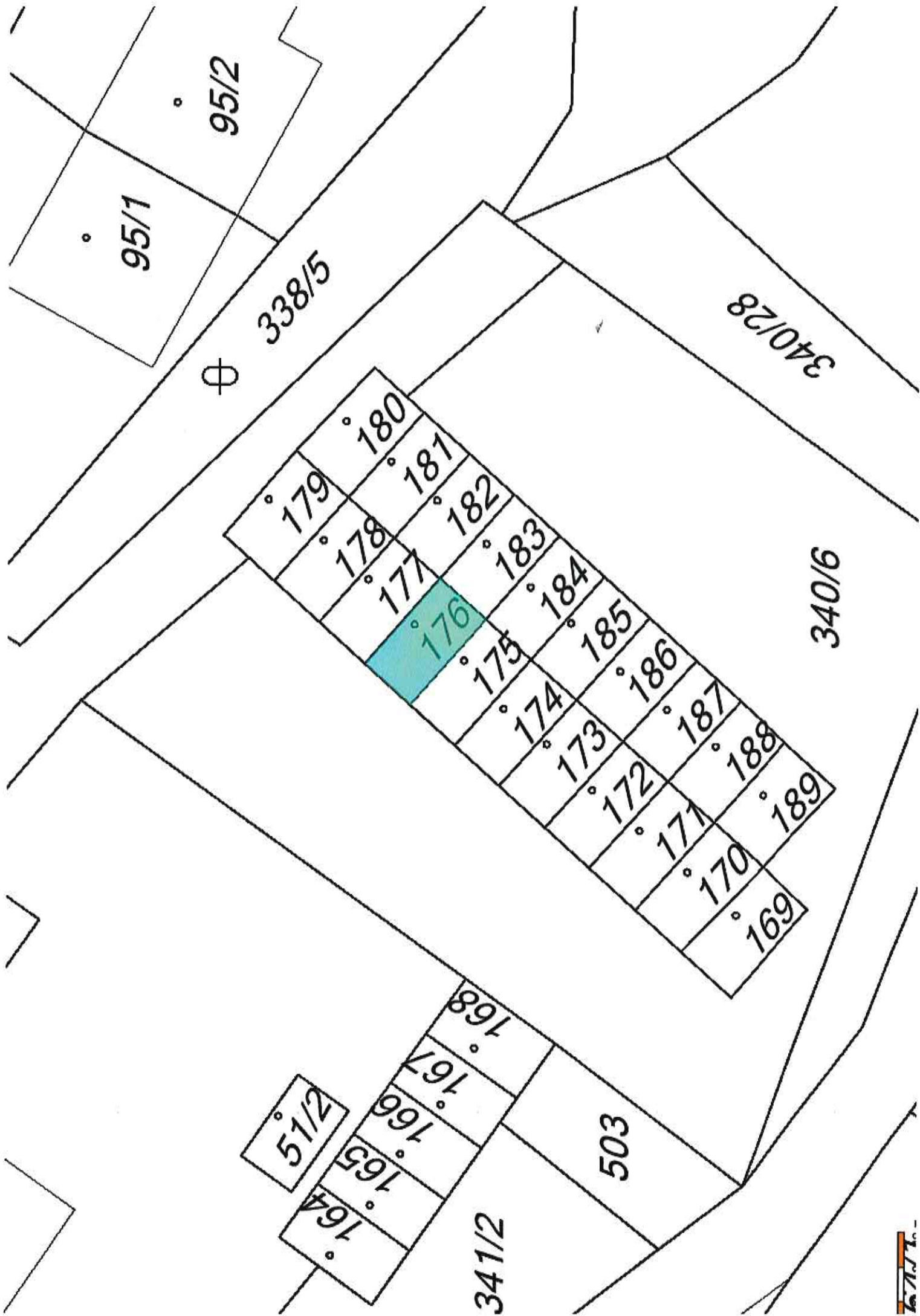
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19464 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 444	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 453	4
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3







50°19'53.18"N, 12°51'51.60"E

Merklin 161, Merklin



