

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 900-189/2020

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí: **pozemek parc.č. 631** o výměře 246m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Jesenice čp. 225**, způsob využití bydlení a parc.č. 632 o výměře 312m², zahrada, zapsáno na LV č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 08.09.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 16 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 25.09.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 631 o výměře 246m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jesenice čp. 225, způsob využití bydlení a parc.č. 632 o výměře 312m², zahrada, zapsáno na LV č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 123 pro k.ú. Jesenice ze dne 28.06.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí okolo 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 123 ze dne 28.06.2020 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka

Zelinka Pavel, Žatecká 100, 27033 Jesenice 1/2

Zelinková Jana, Plzeňská 225, 27033 Jesenice 1/2

Adresa:	Plzeňská čp. 225
Název katastrálního území:	Jesenice u Rakovníka
Název obce:	Jesenice
Název okresu:	Rakovník
List vlastnictví:	LV č. 123

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle výpisu LV č. 123 ze dne 28.06.2020 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka

Zástavní právo smluvní

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zelinka Pavel

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné, mírně okrajové, jižní části města Jesenice, při zpevněné, frekventované komunikaci ul. Plzeňská, se vstupem a vjezdem do rodinného domu průjezdem

domu z ulice Plzeňská (parc.č. 24/1 ve vlastnictví Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic). Chodník před rodinným domem má parc.č. 631, který je předmětem ocenění.

Rodinný dům je řadový krajní, stojí podélnou stěnou do ulice v řadové zástavbě podobných rodinných domů, východně od rodinného domu je zahrada.

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně řadových rodinných domů a občanskou vybaveností, v blízkosti je železniční trať. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Jesenice spadá do okresu Rakovník a náleží pod Středočeský kraj. Město Jesenice je obcí s rozšířenou působností. V městě má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1 720 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace, mateřská a základní škola, domov mládeže, ordinace lékaře, sportovní a kulturní zařízení, autobusová a železniční doprava).

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 225, součást pozemku parc.č. 631

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, bez využitého podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	plocha (m2)	podlaha
sklep	7,12	hlína
celkem	7,12	

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	3,93	PVC
koupelna, WC	6,58	ker.dlažba
kuchyně	18,18	PVC
pokoj	25,64	PVC
pokoj	15,64	PVC
pokoj	12,58	PVC
celkem	82,55	
průjezd	22,26	bet.dlažba

Celkem 3+1, pokoje průchozí, zastavěná plocha rodinného domu 138m², podlahová plocha 111,93m², započitatelná plocha obytná 82,55m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	nad suterénem klenbový, nad přízemím dřevěné
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	do suterénu betonové, na půdu dřevěné
Dveře	náplňové
Vrata	dřevěná

Okna	plastová
Podlahy	keramická dlažba, PVC
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů elektrokotlem
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	do jímky
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout
Záchod	splachovací
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let, přibližně v roce 2004 byla provedena částečná rekonstrukce (výměna oken, opravy omítek, sádkartonové podhledy, instalace, sociální zařízení, kuchyňská linka, podlahové krytiny apod.), jinak převážně v původním, běžném stavebně technickém stavu. Rodinný dům je užíván k bydlení rodinou vlastníka.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - malý dřevěný sklad ve špatném stavu, oplocení, přípojky, zpevněné plochy, apod., vše v běžném stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek parc.č. 631 o výměře 246m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 225, jenž je jeho součástí, nezastavěná část je chodník před domem a část zahrady za domem.

Pozemek parc.č. 632 o výměře 312m², zahrada je zahradou východně za domem, zahrada je převážně zatravněná, s trvalými porosty v běžných druzích.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V městě Jesenice je ke dni ocenění na realitním trhu nabízen k prodeji jeden rodinný dům za 2.990.000,- Kč, jedná se o velký rodinný dům s nebytovým prostorem, rodinný dům je v lepším stavu, s velkým pozemkem. V nejbližším městě Rakovník je pak nabízeno na realitním trhu přibližně deset rodinných domů v cenové relaci od 2.550.000,- Kč za rodinný dům, který je převážně v původním stavu po 7.500.000,- Kč za větší rodinný dům po celkové rekonstrukci. V porovnání jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

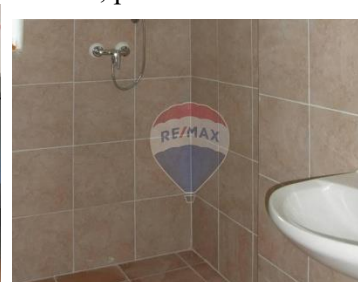
Zastavěná plocha: 138m²

Započitatelná plocha: 82,55m²

Pozemek celkem: 458m²

lokality	cena	druh ceny
1) Mírové náměstí, Jesenice prodej RD 3+1 v Jesenici u Rakovníka. K domku náleží parcela o výměře 255 m ² a leží nedaleko Jesenického náměstí. V přízemí je větší vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna a samostatná toaleta. V patře je jeden velký pokoj a půdní prostor pro případné rozšíření bydlení. Dům je naprosto v původním stavu, kompletní rekonstrukce a úpravy čekají na nového majitele. Po statické a technické stránce je dům v naprostém pořádku. Podlahová plocha cca 95m ² . Voda je v domě užívána z městského řádu, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Topení je v domě lokální. Součástí domu je zděná část sloužící jako dílna a úložný prostor na uhlí a dřevo. Zastavěná plocha 173m ² , započitatelná plocha 95m ² , pozemky celkem 255m ² .	600 000,- Kč	kupní cena, prodej 08/2019
  		
2) Plzeňská ul., Jesenice rodinný dům o dispozici 5+1 a podlahové ploše 210 m ² v městě Jesenice u Rakovníka. Dům prošel v nedávné době částečnou rekonstrukcí - má novou střechu z pálených tašek, plastová okna a přístavbu zasklené terasy. Za domem se nachází rovinatá zahrada o výměře 375 m ² , v zadní části zahrady je velká stodola o výměře 105 m ² , vhodná jako garáž, dílna apod. Celý pozemek má výměru 675 m ² . Na pozemek je vjezd autem přímo z hlavní silnice. Napojeno na veřejný vodovod i veřejnou kanalizaci. Částečně podsklepeno - sklep 19 m ² . Dispozici domu tvoří v přízemí vstupní zasklená chodba, kuchyně, 2 pokoje a příprava na třetí pokoj; v patře jsou 3 samostatné neprůchozí pokoje a šatna; nad patrem se dále nachází menší půda (40 m ²), vhodná jako úložné prostory. Zastavěná plocha 175m ² , započitatelná plocha 210m ² , pozemek celkem 675m ² .	1 190 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2019
  		
3) Plzeňská ul., Jesenice Prodej rodinného domu v Jesenici u Rakovníka. Dům je o dispozici 2+kk s možností dostavby dalších dvou podkrovních místností. Kompletní rekonstrukce proběhla v roce 2017. Sedlová střecha se střešní	1 100 000,- Kč	kupní cena, prodej 09/2018

krytinou Bramac, dešťové rozvody, elektroinstalace, nové omítky, koupelna a vodoinstalace, plastová okna, zateplení, fasáda... Zastavěná plocha 85m², započitatelná plocha 120m², pozemek celkem 184m².

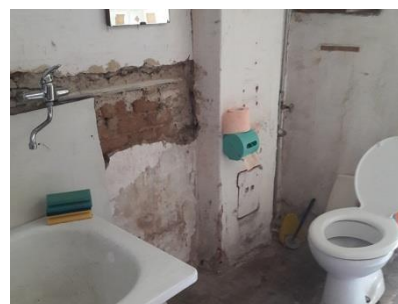


4) Wintrova ul., Jesenice

890 000,- Kč

kupní cena, prodej 07/2019

prodej rodinného domu (chalupy) v obci Jesenice u Rakovníka. Dům s č.p. o velikosti 2+1 s pozemkem cca 350m² je částečně podsklepen, má novou střechu včetně krovů, latí a izolace, střešní kritina KM Beta. Je napojen na IS – obecní vodovod, kanalizace a elektřina (220 a 380 původní). Dispozice: přízemí - chodba, obývací pokoj, kuchyň a koupelna. Patro: velká místnost na spaní + půda s terasou. Na zahradě je krb, kryté posezení, dílna, kolna. Zastavěná plocha 97m², započitatelná plocha 73m², pozemek celkem 350m².



5) Žatecká ul., Jesenice

700 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2020

prodej domu z přelomu 19. století, na pozemku 366 m², ve vyhledávané rekreační oblasti Jesenice u Rakovníka. Tento zajímavý dům se započatou rekonstrukcí, zatím o dispozici 3+1, 126,43m², prošel změnou elektrických rozvodů v kompletních prostorách domu, výměnou oken a vstupních dveří. Půdní prostory nabízejí možnost přebudování na obytné podkrovní s velmi velkorysým prostorem. K domu náleží další přístavní budovy pro uložení zahradního vybavení, nebo klidné posezení ve stínu. Je napojen na el. energii a přípojka k obecnímu vodovodu.. Zastavěná plocha 120m², započitatelná plocha 126m², pozemek celkem 366m².



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Mírové nám. Jesenice	1,00	1,10	1,10	1,00	1,20	1,00	0,90	600 000	784 080

2. RD Plzeňská ul., Jesenice	1,00	1,00	1,00	0,90	1,20	1,00	0,90	1 190 000	1 156 680
3. RD Plzeňská ul., Jesenice	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	1 100 000	1 089 000
4. RD Wintrova ul., Jesenice	1,00	1,10	1,10	1,10	1,20	1,00	0,90	890 000	1 279 357
5. RD Žatecká ul., Jesenice	1,00	1,00	1,10	1,00	1,20	1,00	0,90	700 000	831 600
minimum									784 080
maximum									1 279 357
median									1 089 000
průměr									1 028 143
jednotková cena (median)									1 089 000
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									1 089 000
spoluvlastnický podíl ve výši 1/2									544 500
koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu Kp = 0,80									435 600

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 440 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a hodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po rodinných domech trvá, částečná rekonstrukce

Slabé stránky – průchozí pokoje, frekventovaná ulice

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 08.09.2020**

ve výši: 440 000,- Kč

slovy: čtyřistačtyřicet tisíc Kč

V Pardubicích, 25.09.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 900-189/2020 znaleckého deníku.

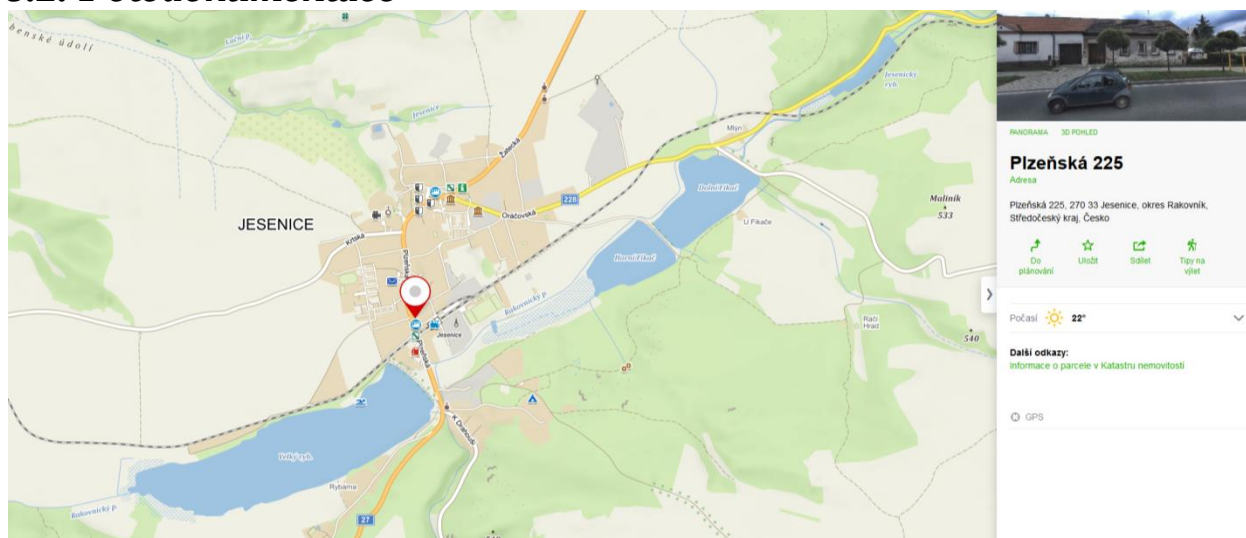
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace



vstup a vjezd průjezdem



průjezd



vstup do rodinného domu



chodba



koupelna, WC



kuchyně



pokoje



suterén



půda, krov



zahrada, kolna



pohled východní



pohled západní



pohled jihozápadní



katastrální mapa

