ZNALECKÝ POSUDEK
O OBVYKLÉ CENĚ

č. 950-239/2020

Ocenění nemovitých věcí: **pozemek st.parc.č. 153** o výměře 305m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Březina čp. 103**, způsob využití rod.dům a parc.č. 86/12 o výměře 638m2, zahrada, zapsáno na LV č. 5 pro k.ú. Březina u Rokycan, obec Březina u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany.

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 12.11.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

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

V Pardubicích 30.11.2020

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 st.parc.č. 153 o výměře 305m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Březina čp. 103, způsob využití rod.dům a parc.č. 86/12 o výměře 638m2, zahrada, zapsáno na LV č. 5 pro k.ú. Březina u Rokycan, obec Březina u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 5 pro k.ú. Březina u Rokycan ze dne 30.09.2020
- 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 přikládaná 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 5 ze dne 30.09.2020 pro k.ú. Březina u Rokycan
Pavlíčková Nikola, Pod Hůrkou 545, Klatovy III, 33901 Klatovy

Adresa:	Březina čp. 103
Název katastrálního území:	Březina u Rokycan
Název obce:	Březina
Název okresu:	Rokycany
List vlastnictví:	LV č. 5

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle výpisu LV č. 5 ze dne 30.09.2020 pro k.ú. Březina u Rokycan

Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pavlíčková Nikola
Zahájení exekuce - Pavlíčková Nikola

- *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, jihovýchodní části obce Březina, při zpevněné komunikaci, se vstupem a vjezdem na pozemek z východní strany z chodníku a komunikace (parc.č. 859/2 ve vlastnictví obec Březina a parc.č. 859/1 ve vlastnictví Plzeňský kraj).

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící, štítem do ulice, převážně jižně a západně od rodinného domu je zahrada, u západního štítu rodinného domu stojí zděná kolna, která není zakreslená v katastrální mapě. Odkanalizování rodinného domu do ČOV, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Březina spadá do okresu Rokycany a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Rokycany (v dojezdové vzdálenosti cca 10km). V obci Březina má trvalý pobyt hlášeno přibližně 360 obyvatel, v obci je obecní úřad, pošta, veřejný vodovod, doprava autobusová.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 103, součást pozemku st.parc.č. 153

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

Dispozičně:

Suterén rodinného domu nebyl při prohlídce přístupný, dle sdělení se jedná o jeden sklep. V přízemí je chodba, komora, sociální zařízení, pokoj a pokoj s kuchyňským koutem.

1 NP (přízemí)

místnost	**plocha (m2)**	**podlaha**
chodba	6,10	beton
koupelna, WC	6,25	beton
komora	1,45	beton
pokoj + kk	34,25	beton
pokoj	16,45	beton
celkem	**64,50**	

Celkem 2+kk, zastavěná plocha rodinného domu 94m2, podlahová plocha 64,50m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	**Popis**
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	nad suterénem pravděpodobně klenbový, nad přízemím dřevěný
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky, částečně chybí
Fasádní povrchy	omítky, částečně chybí
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady v pokoji u kuchyňské linky
Schody	chybí
Dveře	náplňové
Okna	plastová
Podlahy	beton
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná, třífázová, nefunkční
Rozvod vody	částečně studená i teplá voda, nefunkční
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	do ČOV
Vybavení kuchyně	chybí, bez kuchyňské linky, bez sporáku

Vnitřní vybavení	chybí (bez sociálního zařízení)
Záchod	chybí (bez WC)
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:
Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let, již dříve byla započata rekonstrukce a nástavba, byla provedena nástavba, střešní krytina a výměna oken. Rekonstrukce rodinného domu není dokončena, rodinný dům je v neobyvatelném stavu.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:
V běžném rozsahu - zděný sklad ve špatném stavu (není zakreslený v katastrální mapě), oplocení, ČOV, přípojky, zpevněné plochy, apod., ČOV je novější, ostatní v horším, spíše dožilém stavu.

3.5. Pozemky
Pozemek st.parc.č. 153 o výměře 305m^2, zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 103, jenž je jeho součástí, nezastavěná část je spolu s parc.č. 86/12 o výměře 628m2, zahrada zahradou převážně jižně a západně u rodinného domu. Zahrada je převážně zatravněná, s trvalými porosty v běžných druzích, neudržovaná.

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 hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Březina není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen k prodeji žádný rodinný dům. V okolí cca 10 km je pak nabízeno k prodeji přibližně čtyřicet rodinných domů, v cenové relaci do dvou milionů pak čtyři rodinné domy, od 1.180.000,- za rodinný dům v původním, špatném stavu s malým pozemkem po 1.950.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu s podobným pozemkem. 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: 94m^2
Započitatelná plocha: 64,50m^2
Pozemek celkem: 943m^2

lokalita	cena	druh ceny
1) Všenice, okr. Rokycany	**1 050 000,- Kč**	**kupní cena, prodej 06/2020**

Dům v nádherné lokalitě, pozemek přístupný ze dvou stran, dále menší stodola užívaná jako domácí dílna. Dům je nyní neobyvatelný, cca 150 let starý, určený k celkové rekonstrukci napojen je na elektřinu, veřejný vodovod a dešťovou kanalizaci, dále na pozemku studna, skleník. Zastavěná plocha 110m2, započitatelná plocha 77m2, pozemky celkem 890m2.

2) Medový Újezd, okr. Rokycany	**1 086 000,- Kč**	**kupní cena, prodej 05/2020**

Do domu je přiveden plyn (zapojen v kuchyni na vaření a v jednom pokoji na vytápění - druhý pokoj je vytápěn kamny), voda a el. energie. Dům je částečně podsklepený, v přízemí se nachází chodba s kuchyní a 2 samostatné pokoje. Na prostorné půdě lze vybudovat další pokoje o stejné podlahové ploše jako spodní patro. Na pozemku je suché WC a součástí není koupelna. Objekt je v původním udržovaném stavu, vhodný k okamžitým rekreačním účelům nebo pro kompletní rekonstrukci. Zastavěná plocha 69m2, započitatelná plocha 50m2, pozemek celkem 1079m2.

3) Radnice, okr. Rokycany	**850 000,- Kč**	**kupní cena, prodej 12/2019**

rodinný dům. Jedná se o volně stojící přízemní objekt rodinného domku o velikosti 2+1, umístěný v okrajové části obce a byl stavebně dokončen v roce 1914. Dům je napojen na elektřinu, voda z obecního řadu je přivedena na pozemek, kanalizace je v přilehlé komunikaci. Na pozemku je pak k dispozici žumpa. Objekt je již několik let nevyužíván a vyžaduje rekonstrukci. Vstup do přízemí je přes verandu a komunikační chodbu, kde je byt 2+1 bez příslušenství, bez hygienického a sociálního zařízení. Vytápění bylo zajištěno kamny na tuhá paliva a akumulačními kamny. Podlahy jsou z větší části betonové, menší část je dřevěná. Okna jsou původní špaletová, střešní krytina je částečně krytá eternitem, menší část pak taškami. Z chodby je po dřevěných schodech přístupné podkroví, kde je vybudována jedna místnost, zděná, původní kolna. Zastavěná plocha 109m2, započitatelná plocha 76m2, pozemek celkem 493m2.

4) Hůrky, okr. Rokycany **1 300 000,- Kč** **kupní cena, prodej 11/2019**

rodinný domek (cca 100let) ve velmi dobrém stavu před rekonstrukcí. Zavedena elektřina, přípojka ob.vodovodu, plyn vede v cestě před domem. V domě je centrální etážové vytápění s rozvodem do těles (kamna umístěna v kuchyni). Aktuální dispozice 3+1 + spíž + velká komora. V domě je splachovací WC a maličká koupelna s vanou, veškeré odpady jsou však svedeny do trativodu, dům je částečně podsklepen. Na pozemku se nachází zděná garáž a 2 kůlny na uskladnění dřeva a uhlí. Zastavěná plocha 103m2, započitatelná plocha 73m2, pozemek celkem 463m2.

5) Zbiroh, okr. Rokycany **1 060 000,- Kč** **kupní cena, prodej 03/2020**

Dům je v dobrém technickém stavu. V přízemí se nachází velká kuchyň s novou kuchyňskou linkou, obývací pokoj, chodba a zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem. V podkroví je ložnice s možností zřízení dalšího pokoje. Do domu je zaveden plyn, kterým se zajišťuje ohřev teplé vody. Jelikož byl dům využíván k rekreaci od jara do začátku zimy je vytápění řešeno elektrickým ohřívačem. Díky zavedení plynu není problém zřídit jiné vytápění. Zastavěná plocha 100m2, započitatelná plocha 70m2, pozemek celkem 167m2.

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 Všenice, okr. Rokycany	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1 050 000	997 500
2. RD Medový Újezd, okr. Rokycany	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1 086 000	980 115
3. RD Radnice, okr. Rokycany	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	850 000	843 838
4. RD Hůrky, okr. Rokycany	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1 300 000	1 358 500
5. RD Zbiroh, okr. Rokycany	0,95	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	1 060 000	1 147 980
minimum									843 838
maximum									1 358 500
median									997 500
průměr									1 065 587
jednotková cena (median)									997 500
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									**997 500**

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 000 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – poptávka po rodinných domech trvá

Slabé stránky – rodinný dům v započaté rekonstrukci, neobyvatelný

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 kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze 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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 12.11.2020

ve výši: 1 000 000,- Kč

slovy: jedenmilion Kč

V Pardubicích, 30.11.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 950-239/2020 znaleckého deníku.

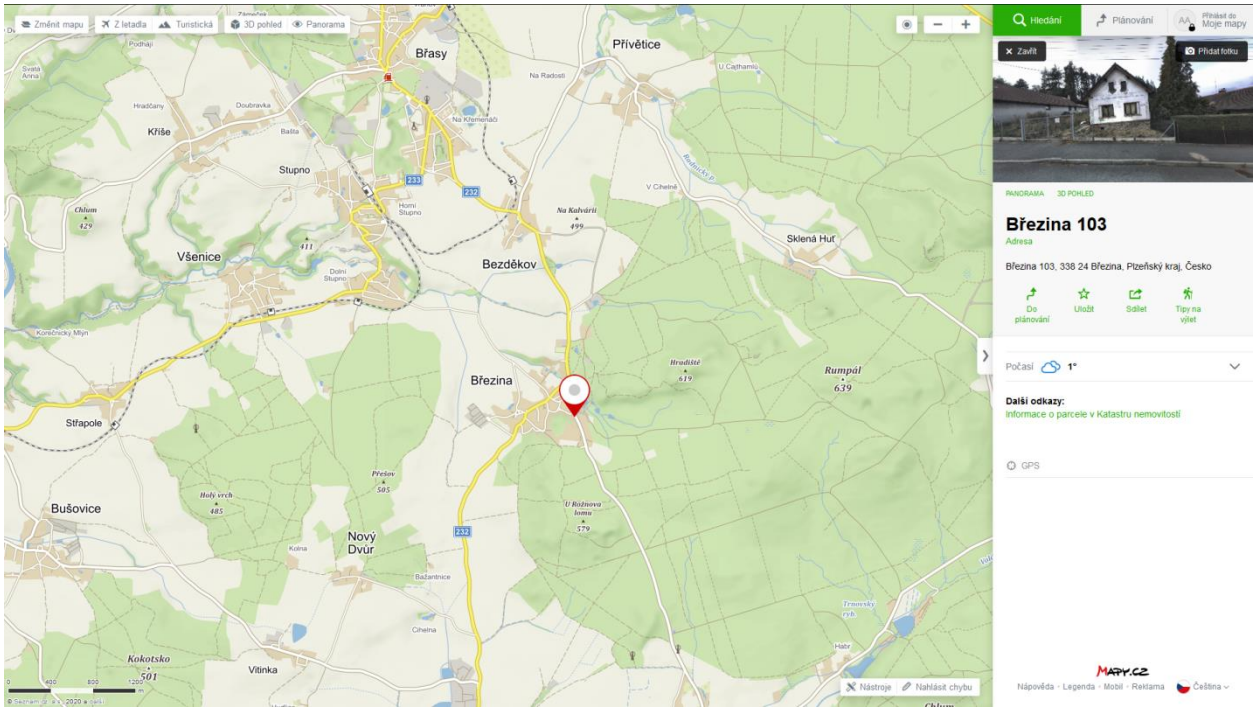
8. Přílohy

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 do domu

chodba

budoucí soc. zařízení

otvor v podlaze do suterénu

pokoj + kk

pokoj

půda, krov

sklad u západního štítu domu

pohled západní

pohled jihovýchodní

pohled severovýchodní

pohled východní

katastrální mapa