

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2749/2019

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 51 o výměře 116m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Velký Luh čp. 12**, způsob využití rod.dům, parc.č. 188/1 o výměře 1088m², zahrada a parc.č. 189/3 o výměře 93m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 29 pro k.ú. Velký Luh, obec Velký Luh u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Brožová Zdeňka
MK InSolvence, v.o.s.
K Cementárně 1427/1d
153 00 Praha 5

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 54 INS 7296 / 2019**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 31.07.2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 20.08.2019

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 spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 51 o výměře 116m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Velký Luh čp. 12, způsob využití rod.dům, parc.č. 188/1 o výměře 1088m², zahrada a parc.č. 189/3 o výměře 93m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 29 pro k.ú. Velký Luh, obec Velký Luh u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 29 pro k.ú. Velký Luh ze dne 02.07.2019
- 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, snižená 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. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou 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 mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 29 pro k.ú. Velký Luh ze dne 02.07.2019

Brožová Zdeňka, č. p. 12, 35134 Velký Luh 3/8

Koudelka Petr, č. p. 12, 35134 Velký Luh 5/8

Adresa:	Velký Luh čp. 12
Název katastrálního území:	Velký Luh
Název obce:	Velký Luh
Název okresu:	Cheb
List vlastnictví:	LV č. 29

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 29 pro k.ú. Velký Luh ze dne 02.07.2019

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Brožová Zdeňka

Nařízení exekuce - Koudelka Petr

Zahájení exekuce - Brožová Zdeňka

Zahájení exekuce - Koudelka Petr

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v okrajové, jihozápadní části obce Velký Luh, v těsné blízkosti Mlýnského rybníka (dle databáze Aquarius riziko povodně 2), při zpevněné komunikaci, se vstupem a vjezdem na pozemek z východní strany z ulice (parc.č. 311 ve vlastnictví obec Velký Luh) a vstupem do domu z východní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy. Rodinný dům je samostatně stojící.

Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Velký Luh patří administrativně pod okres Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností je město Cheb (v dojezdové vzdálenosti cca 16km). V obci Velký Luh má trvalý pobyt hlášeno přibližně 160 obyvatel, v obci je úřad, veřejný vodovod, plynofikace, autobusová doprava s linkami místního významu a železniční zastávka.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 12, součást pozemku st.parc.č. 51

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

Suterén je nepřístupný, jedná se o sklep pod zborceným stropem.

1 NP (přízemí)

Přízemí domu je neobyvatelné. Původně zde byly dva pokoje, které jsou dnes zdevastované (propadlý strop, vlhkost, plíseň apod.), dále je v přízemí chodba, suché WC a dvě dílny (WC a dvě dílny nebyly prohlédnuty).

podkroví

V podkroví je kuchyně 17,80m² a dva pokoje 30,70m² a 20,00m².

Celkem přízemí neobyvatelné, suché WC, v podkroví byt 2+1, koupelna v rodinném domě není. Zastavěná plocha domu 116m², započitatelná plocha odhadem 170m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké založení bez izolace, betonové
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	dřevěné trémové, částečně propadlé
Střecha	krov dřevěný, sedlový
Krytina	asfaltový šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Vnější povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	do podkroví dřevěné
Dveře	náplňové
Okna	dřevěná

Podlahy místností	prkna, OSB desky, koberec
Vytápění	lokálně kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	není
Zdroj teplé vody	není
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	Jímka suchého WC
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	bez koupelny
Záchod	WC suché
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu nebylo zjištěno ani sděleno, je odhadováno přibližně na 80 let. V roce 1998 byla vyměněna střešní krytina a klempířské prvky, již dříve byla provedena vestavba kuchyně a dvou pokojů v podkroví, jinak je rodinný dům převážně v původním stavu, stavebně technický stav je špatný (propadlý strop pokoje v přízemí, celé přízemí neobyvatelné), morálně velmi zastaralé (suché WC, bez koupelny, bez rozvodu vody, vytápění lokální apod.). Rodinný dům je v podkroví užíván k bydlení.

Venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše převážně v původním, spíše dožilém stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 51 o výměře 116m², zastavěná plocha a nádvoří, zastavěn rodinným domem čp. 12, jenž je jeho součástí,

Pozemek parc.č. 188/1 o výměře 1088m², zahrada a parc.č. 189/3 o výměře 93m², ostatní plocha, jiná plocha je užíván východně a jižně u domu jako zahrada, severně a západně u domu se jedná o zarostlý, zpustlý nepřístupný pozemek.

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 obci Velký Luh není ke dni ocenění na trhu nabízen žádný rodinný dům, v okolí cca 10 km je pak nabízeno přibližně osmdesát rodinných domů v cenové relaci od 490.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu v obci Plesná po 7.000.000,- za rekonstruované usedlosti a novostavby rodinných domů. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky databáze 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 celek. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 116 m²

Započitatelná plocha: 170m²

Pozemky celkem: 1297m²

lokality	cena	druh ceny
1) Luby, okr. Cheb rodinný 3+kk V přízemí domu je vstupní chodba se schodištěm, pokoj, obývací pokoj s kuchyní a suchá toaleta. V 1 patře je ložnice a 2 malé místnosti. K domu patří zahrada o celkové ploše 531 m ² , na které stojí 2 kůlny a 2 studny. Nutná rekonstrukce. Celý pozemek je oplocen. Zastavěná plocha 45m ² , započitatelná plocha 85m ² , pozemek celkem 576m ² .	349 000,- Kč	kupní cena, prodej 05/2017
  		
2) Opatov u Lubů, okr. Cheb rodinný dům není podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím využitým pro bydlení – možno ještě rozšířit o další pokoje. Součástí vybavení domu je prostorná bývalá stáj, která je využívána jako sklad, skleník, zahradní domek pro chov hospodářských zvířat. Funkční celek s nemovitostí tvoří zahrada o rozloze 1583 m ² . Dům má svůj vlastní zdroj vody s kanalizací do žumpy. Zdrojem tepla je ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva. Dům je po částečné rekonstrukci s nutností dalších stavebních úprav. Zastavěná plocha 180m ² , započitatelná plocha 180m ² , pozemek celkem 1763m ² .	350 000,- Kč	kupní cena, prodej 04/2017
  		
3) Luby, okr. Cheb Rodinný dům částečně podsklepený, 3+1 v původním stavu. Zastavěná plocha 130m ² , započitatelná plocha 163m ² , pozemky celkem 422m ² .	330 000,- Kč	kupní cena, prodej 07/2018



4) Luby, okr. Cheb

680 000,- Kč

kupní cena, prodej 08/2018

Rodinný dům podsklepený, přízemní, s podkrovím, 4+1, v původním stavu. Zastavěná plocha 100m², započítatelná plocha 150m², pozemek celkem 858m²



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.
- 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 časový
- K8 – 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 Luby, okr. Cheb	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	0,95	349 000	401 176
2. RD Opatov, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,95	350 000	266 000
3. RD Luby, okr. Cheb	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	0,95	330 000	310 365
4. RD Luby, okr. Cheb	1,00	1,00	1,10	1,10	0,80	1,00	0,95	680 000	625 328
minimum									266 000
maximum									625 328
median									355 770
průměr									400 717
jednotková cena (median)									355 770
jednotka ks									1
porovnávací hodnota									355 770
spoluvlastnický podíl ve výši 3/8									133 414

Porovnávací hodnota: 130 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – klidná poloha, velký pozemek

Slabé stránky – špatný stavebně technický stav, morálně zastaralé, bez sociálního zařízení, neudržovaná zpustlá zahrada

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 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: 31.07.2019**

ve výši: 130 000,- Kč

slovy: stotřicet tisíc Kč

V Plzni, 09.08.2019

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2749/2019 znaleckého deníku.

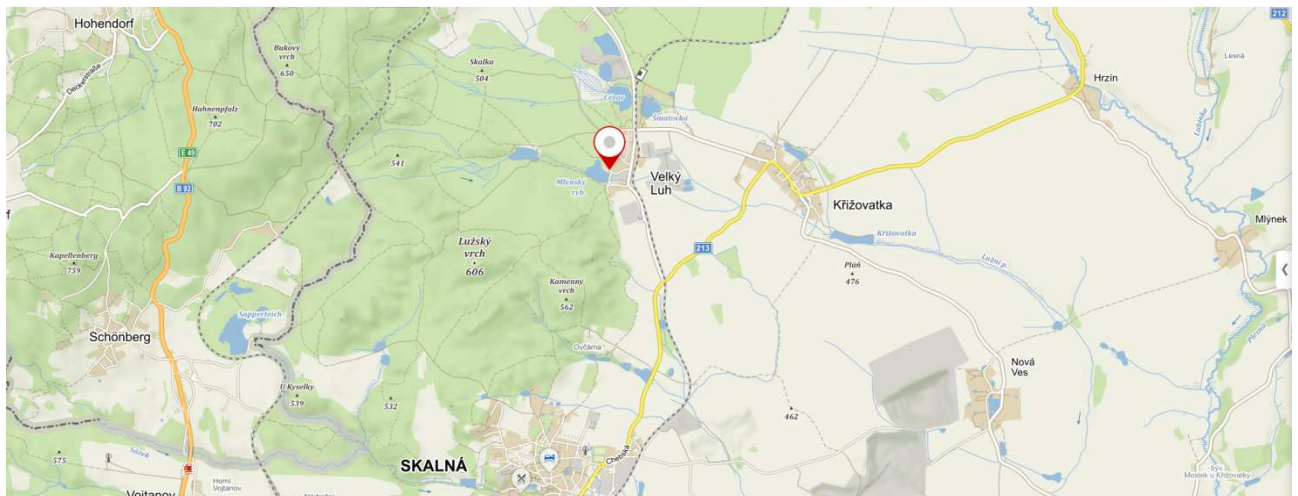
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude 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 jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace





vstup do domu



1 NP (přízemí)

pokoj



pokoj



dílna



schody do podkroví



podkroví

kuchyně



dva pokoje



pohled jižní



pohled jihovýchodní



pohled severní



pohled východní



katastrální mapa

