

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

Řečického 7/450, 169 00 Praha 6

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB
Mgr. David Koncz, soudní exekutor
26. dubna 10
350 02 Cheb

000349164



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB 26. dubna 10, 350 02 Cheb SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. David Koncz	
Došlo dne	24. 11. 2017
Hod:	
Min:	
Počet státnicpísů:	1
Počet příloh:	
Podpis:	

74 EX 09665/09

V Praze dne 8. listopadu 2017

Věc: Aktualizace ceny obvyklé ve věci EX 09665/09, znalecký posudek č. 592/2010

Při ohledání dne 8.8.2017 byl bylo zjištěno, že cena nemovitých věcí dle znaleckého posudku č. 592/2010 neodpovídá ceně věcí nemovitých v místě a čase obvyklé.

Celkový popis

Budova je dlouhodobě nevyužívána a je ve velmi špatném stavu. Fasáda stavby není zateplená, je popraskaná a na některých místech opadaná. Na střeše chybí žlaby se svody. Většina oken stavby je zničená. Část oken v 1. NP je opatřena mříží. Vchodové dveře do stavby chybí. Uvnitř stavby a v jejím okolí je nepořádek. Budova je určena ke kompletní rekonstrukci.

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rumburk - Rumburk 1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Rumburk - Rumburk 1
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Rumburk - Rumburk 1. Celková plocha pozemku je 1 281 m ² . Pozemek je oplocený. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC, [Kč/m ²]
550 000	1 281	429,35	0,81	348,74

Název: Rumburk - Rumburk 1				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Rumburk - Rumburk 1. Celková plocha pozemku je 1 099 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC, [Kč/m ²]
490 000	1 099	445,86	0,86	381,21

Název: Jiříkov - Filipov				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Jiříkov - Filipov. Celková plocha pozemku je 1 089 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,10
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC, [Kč/m ²]
370 000	1 089	339,76	0,94	319,54

Zjištěná průměrná jednotková cena	349,83 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]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1642	496	350,00	173 600
Celková výměra pozemků		496	Hodnota pozemků celkem	173 600

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 938 Rumburk - Rumburk 1

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	496,00 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 srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

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

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

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

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

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

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

Postup výpočtu

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Rumburk - Rumburk 1
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Rumburk - Rumburk 1. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 604 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 134 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	1 604,00 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	0,95
K6 Celkový stav	0,65
K7 Vliv pozemku	0,89
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena
990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,47

Upravená cena
465 188 Kč

Název: Rodinný dům Šluknov

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Šluknov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 583 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 237 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Voda je čerpána ze studny. Vytápění budovy je lokální elektrické. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 583,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena
370 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,02

Upravená cena
375 824 Kč

Název: Rodinný dům Jiříkov - Nový Jiříkov

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Jiříkov - Nový Jiříkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 752 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 200 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 2 752,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,78
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena
699 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,59

Upravená cena
415 621 Kč

Název: Rodinný dům Varnsdorf - Studánka

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Varnsdorf - Studánka. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 194 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 102 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 194,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,08
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,94
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena
620 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,70

Upravená cena
435 908 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

375 824 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

423 135 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

465 188 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci

423 135 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

423 135 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rumburk - Rumburk 1

173 600,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 938 Rumburk - Rumburk 1

423 135,- Kč

Porovnávací hodnota

423 135 Kč

Hodnota pozemku

173 600 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 42 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 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.

Obvyklá cena

420 000 Kč

slovy: Čtyřistadvacettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 1642 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 938 Rumburk 1, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Rumburk, obec Rumburk, část obce Rumburk 1, okres Děčín, zapsáno na LV 2944 v objektivní zaokrouhlené výši **420.000,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL.M.
znalec

