

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5819 – 399 / 2019

dle Usnesení č.j. 061 EX 30/17-104: **část B)**

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 10

Sídlo:
IČ:

Mgr. Jan Pekárek, soudní exekutor
U Stanice 4/11, 160 00 Praha 6
66224560

Zhotovitel:

Sídlo:
IČ:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
2630 2047

mail:

Zpracovatelé:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
info@znalci-cr.cz

Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 061 EX
30/17-104 vydaného Soudním exekutorem Mgr. Janem Pekárkem,
dne 15.10.2019.

Posudek obsahuje:

25 stran včetně příloh

Posudek se předává:

v jednom vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

10.12.2019

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	3
B	POSUDEK	4
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2	Ocenění	5
C	REKAPITULACE	19
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
E	PŘÍLOHY	20

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 061 EX 30/17-104.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566284 Koštice

Kat.území: 670995 Vojnice u Koštic List vlastnictví: 134

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 10	1169	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Vojnice, č.p. 7, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 10					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Součásti ocenění: garáž, hospodářská stavba, kůlna s přístřeškem, stodola (vše součástí pozemku parc.č. St. 10), oplocení zděné a ze strojového pletiva na kovové sloupky vč. podezdívky, vjezdová brána a branka z ulice, vjezdová brána a branka rozděľující dvůr na dvě části, vjezdová brána ze zadní strany pozemku, udírna, zpevněné plochy vč. obrubníků, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka kanalizace do odpadní jímky, odpadní jímka, studna (hl. 12 m - pouze užitková voda) na pozemku parc.č. St. 10.

Součástí pozemku parc.č. St. 10 je také rostlinstvo: ovocné stromy (2 kusy, stáří cca 8 let), okrasný strom (1 kus, stáří cca 80 let).

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.11.2019 za přítomnosti povinného, p. Miroslava Krause.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 10.12.2019, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z LV č. 134, k.ú. Vojnice u Koštic, uvedeno v Usnesení č.j. 061 EX 30/17-104, ze dne 15.10.2019
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 061 EX 30/17-104
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření / nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, 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.

- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2019
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2019
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2018

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Rodinný dům č.p. 7 je půdorysně postaven ve tvaru písmene "T", je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. Naproti domu je garáž, za kterou je podél hranice pozemku bývalá hospodářská stavba, kůlna s přístřeškem a navazuje stodola (dohromady půdorysně ve tvaru písmene "L"). Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Dům se nachází v zastavěném intravilánu části obce Vojnice u Koštic, centrum obce Košnice je ve vzdálenosti 2,2 km, do Loun je vzdálenost cca 13 km. Přístup k domu je přes vjezdovou bránu a branku, oplocení je provedeno včetně zahrady, která je rozdělena vnitřním oplocením na dvě části.

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 7:

Doba výstavby:	dle sdělení původní stavba z roku 1896; rekonstrukce před 55 lety; údržba: spíše lehce zanedbaná		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 2 nadzemní podlaží (příčemž 2.NP je upravené podkroví)		
Základy:	betonové pasy prokládané kamenem bez izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel; podezdívka kamenná; nezatepleno		
Stropy:	s rovným podhledem		
Střecha:	tvar sedlový s navazující střechou mírného pultového sklonu	Krytina střechy:	pálená (tašky bobrovky) a na části s mírným sklonem pravděpodobně plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; z pozinkovaného plechu, některé části opatřeny barevnou úpravou nebo nátěrem		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické v 1.NP: v koupelně, v kuchyni, na chodbách, u schodiště, v technické místnosti		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, místy opravované a opadané		
Schody:	nosná část železobetonová; povrch stupňů: teraco		
Dveře:	hladké plné a částečně prosklené s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou plastové - prosklené	Vrata:	nejsou
Okna:	plastová s dvojitým izolačním zasklením, v části s hygienickým zázemím dřevěné s dvojitým jednoduchým zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, betonová mazanina, vlýsky		
Vytápění:	ústřední do plechových žebrovaných radiátorů, kotel je na el.		
Ohřev teplé vody:	zajišťován el ohřívacem; zásobníkovým		

Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)

Dispozice:

1.NP: vstup, chodba se schodišťovým prostorem, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, chodba, spižírna, WC, koupelna, technická místnost

2.NP: chodba, schodišťový prostor, 2x ložnice, půdní prostor (v části šikminy střechy), terasa

Závady technické povahy - pro rodinný dům č.p. 7:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení. Původní klempířské prvky opatřené nátěrem jsou již s korozí. Dřevěná okna, na jednopodlažní přístavbě domu, jsou již s omezenou funkcí. V 1.NP dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na vnitřních i venkovních omítkách a zárubních (ve spodní části koroze). Některé pálené tašky jsou popraskané nebo odštípnuté. Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů a podlahových krytin, které přestože jsou funkční, již neodpovídají nárokům současného standardu.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Konstrukční řešení a technické vybavení garáže:

Garáž stojí naproti rodinnému domu. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu. Nosné konstrukce jsou zděné z kamene, vnější i vnitřní omítky jsou vápenocementové. Strop je dřevěný trámový s rovným podhledem, podbití rákosem a omítnutí. Podlahu tvoří betonová mazanina a dlažba. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytinu tvoří pálené tašky (bobrovky). Klempířské konstrukce chybí, pouze zbytky dešťového žlabu jsou z pozinkovaného plechu opatřené nátěrem (nefunkční). Vstupní dveře jsou dřevěné plné dvoukřídlé, okna dřevěná se zdvojeným jednoduchým zasklením. Vrata dřevěná dvoukřídlá. Proveden rozvod světelného proudu.

Dispozice:

1.NP: vstup, místnost, garáž

Konstrukční řešení a technické vybavení hospodářské stavby:

Hospodářská stavba je postavena podél hranice pozemku. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu s podkrovím pro skladování (přístupné po žebříku). Nosné konstrukce jsou zděné z kamene

a cihel, vnitřní a vnější omítky vápenocementové, místy opadané. Stropy jsou klenuté do válcovaných I nosníků. Podlahy tvoří betonová mazanina a dlažba z cihel. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytinu tvoří pálené tašky (bobrovky). Klempířské konstrukce chybí. Dveře dřevěné prosté svlakové, okna dřevěná a kovová s jednoduchým zasklením. Proveden rozvod světelného proudu.

Dispozice:

1.NP: letní kuchyně, 2x chlív

Konstrukční řešení a technické vybavení kůlny s přístřeškem:

Na hospodářskou stavbu navazuje kůlna s přístřeškem. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu s využitým podkrovím pro skladování. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel v kombinaci s dřevěnými trámovými prvky (některé části jsou již dožité). Strop tvoří dřevěné trámy s jednoduchým záklopem z prken. Schody přímé dřevěné - stupně do schodnic, bez podstupnic. Podlaha z cihelné dlažby. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytinu tvoří pálené tašky (bobrovky). Klempířské konstrukce chybí. Dveře dřevěné, ve spodní části rozpadlé.

Konstrukční řešení a technické vybavení stodoly:

Stodola navazuje kolmo na přístřešek, (dohromady půdorysně ve tvaru písmene "L"). Jedná se o jednopodlažní stavbu bez podkroví. Nosné konstrukce jsou zděné z kamene, štíty v kombinaci z cihel, vnější omítky pouze hrubé vápenocementové. Střecha je sedlová s vikýři ve tvaru části kužele (tzv. volské oko) s dřevěným krovem, krytinu tvoří pálené tašky. Klempířské konstrukce chybí. Vrata ze dvora chybí, z druhé strany dřevěná dvoukřídlá. Bleskosvod je instalován. Jinak je stavba bez jakéhokoliv technického vybavení.

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům č.p. 7	104,27	129,91
Garáž	65,96	50,50
Hospodářská stavba	123,10	192,13
Kůlna s přístřeškem	55,56	83,34
Stodola	135,92	112,41
Pozemek parc.č. St. 10, po zaokrouhlení	485	684

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Rodinný dům**

Nabídková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Mšené-lázně - Ředhošť, okres Litoměřice

Stavba: Smíšená

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 300 m²

Plocha pozemku: 1410 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Jímka

Popis:

Dům o dispozici 3+1, postupně rekonstruován. Nová střecha, plastová okna, spodní část (přízemí) domu je téměř dokončena. Horní část (patro) je nedokončeno. Dále se na pozemku nachází garáž, stodola a studna.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

2) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 150 000 Kč

Lokalita: Libčeves - Hnojnice, okres Louny

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 320 m²

Plocha podlahová: 105 m²

Plocha pozemku: 830 m²

Popis:

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost s bydlením, "vejmkem" a stodolou. Dům po rekonstrukci celého přízemí, které má 2 samostatné pokoje, obývací pokoj spojený s kuchyní a koupelnu s WC. Okna dřevěná eurookna, provedeno odizolování domu, nové elektro rozvody a ústřední vytápění kamny s výměníkem. Na domě zbývá k dokončení fasáda. Ohřev vody je el. bojlerem. Rozvod vody je z vlastní studny, veřejný vodovod je připraven na pozemku. Dešťová voda je vedena do obecní kanalizace, splašková do septiku. Příprava podkroví pro vestavbu.



Zdroj:

Realitní kancelář John reality

M. G. Dobnera 2943/2, 43401 Most

www.johnreality.cz

3) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 200 000 Kč

Lokalita: Černiv, okres Litoměřice

Stavba: Cihlová

Poloha domu: V bloku

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 147 m²

Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 739 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Dům o dispozici 3+1, na kterou navazuje další část o dispozici 3+1 (vejminek - určený k rekonstrukci). Další stavby: stodola, garáž a chlévy. V rámci částečné rekonstrukce v roce 2016 byla vyměněna okna za plastová a byly položeny plovoucí podlahy. V kuchyni je plynový sporák, voda je z obecního vodovodu, odpad je řešen septikem. Krytina, nad obytnou částí, tašky bobrovky.



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX Living

Hrnčířská 2456, 47001 Česká Lípa

www.remax-czech.cz

4) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 499 990 Kč

Lokalita: Jenčice, okres Litoměřice

Stavba: Smíšená

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 1237 m²

Plocha podlahová: 100 m²

Plocha pozemku: 2097 m²

Popis:

Dům s přilehlými hospodářskými stavbami a samostatnou stodolou. Všechny stavby jsou zděné. Obytná část má obvodové zdi o tl. 60 cm a kamenné základy. V roce 2006 pokládka nové střechy a rekonstrukce komínu. Dispozice 3+kk; kuchyň (26 m²), obývací pokoj (25 m²), ložnice (22 m²). Vytápění lokální plynové, ve všech místnostech. Komín v obývacím pokoji je připraven na připojení krbových kamen. Sklep s klenutými stropy. Koupelna v domě není. Voda do domu je zavedena z vlastní studny, možnost připojení obecního vodovodu na hranici pozemku, ohřev vody el. bojlerem. Inženýrské sítě: elektřina a zemní plyn. Záchod původní suchý, ve dvoře. Hospodářská stavba: chlév, stáj, seník, dřevník. Samostatná stodola 15x11 m.



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Realitas Central

Mokropeská 2026, 25228 Černošice

www.century21.cz

5) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 690 000 Kč

Lokalita: Chlumčany, okres Louny

Stavba: Smíšená

Poloha domu: Rohový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 105 m²

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 714 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Na dům navazuje vejminek s černou kuchyní. Dispozice - přízemí: vstupní veranda, předsíň, ložnice, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, která je propojena s vejminem (černou kuchyní); - patře pokoj a půda. Dům je částečně podsklepený. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem - ústřední topení, ohřev vody elektrickým bojlerem. Voda z veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace.



Zdroj:

Realitní kancelář Sika Reality

Pražská 113, 44001 Louny

Tel.: +420 415 658 698

www.sikareality.cz

6) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 750 000 Kč

Lokalita: Počedělice - Orasice, okres Louny

Stavba: Smíšená

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 331 m²

Užitná plocha: 140 m²

Plocha pozemku: 2108 m²

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva, elektrické

Odpad: Jímka

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Dům se nachází mimo záplavové oblasti, dispozice 4+1 a 2 komory. Tato část domu je po rekonstrukci - nové rozvody elektřiny a topení, fasáda je zateplená. Vytápění domu je zajištěno elektrokotlem + kotlem na dřevo. Teplá voda je ohřívána bojlerem. Na tuto část domu navazují další prostory: stodola, sklad potravin, zemědělské přístavky, 2x garáž. Součástí pozemku jsou 2 studny.



Zdroj:

Realitní kancelář Molík reality, s.r.o.

Moskevská 3336, 43401 Most

www.molikreality.cz

7) Rodinný dům

Nabídková cena: 2 990 000 Kč

Lokalita: Křesín, okres Litoměřice

Stavba: Smíšená

Poloha domu: Samostatný

Umístění: Okraj obce

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 142 m²

Užitná plocha: 170 m²

Plocha pozemku: 707 m²

Sklep: 26 m²

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Rodinný dům o dispozici 3+1, je částečně podsklepený. Další stavby: dvě garáže a dílna. Dispozice domu: vstup, chodba, kuchyň, spíž, koupna, toaleta, obývací pokoj a ložnice, betonové schodiště do patra; v patře: pokoj, toaletu a půda. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody plynovým kotlem a bojlerem. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.



Zdroj:

Realitní kancelář Bidli

Jindřišská 889/17, 11000 Praha

www.bidli.cz

8) Rodinný dům

Nabídková cena: 3 300 000 Kč

Lokalita: Mšené-lázně - Podbradec, okres Litoměřice

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 1

Zastavěná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 1204 m²

Sklep: Ano

Popis:

Zděný dům o dispozici 3+1; vstupní hala, kuchyně, obývací pokoj; 2 pokoje, koupelna s vanou a WC, kotelna a technická místnost. Dům je částečně podsklepen. Rozvod vody z vlastní studny, topení ústřední, kotel na tuhá paliva se zásobníkem a vlastní regulací. Kanalizace svedena do jímky. Rekonstrukce domu proběhla v roce 2003: střecha, EURO okna, topení (podlahové), dlažba, plovoucí podlahy. Další stavby: garáž, uhelna a dílna (o velikosti 120 m²).

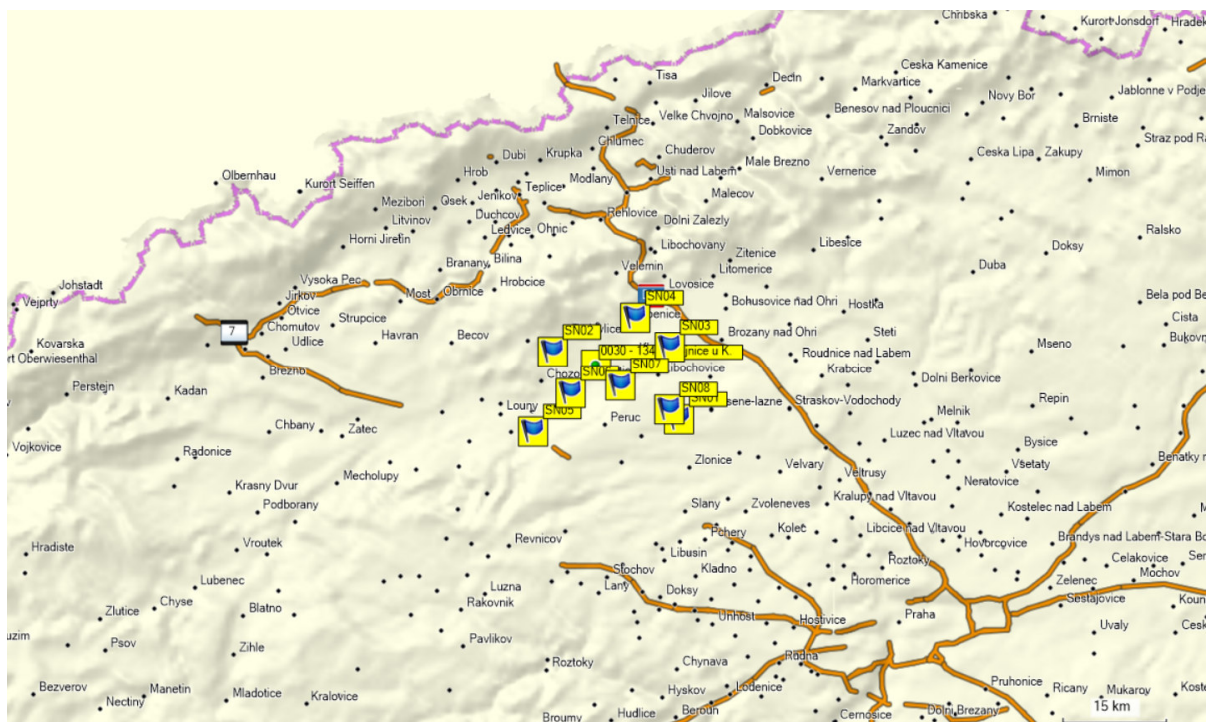


Zdroj:

Realitní kancelář České spořitelny / Petr Šebek

Špindlerova třída 2472, 41301 Roudnice nad Labem

www.rscs.cz

Lokalizace srovnávacích nemovitostí:

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti Io						Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost stavby	velikost pozemků	tech. stav a vybavenost	ostatní	
SN 1	2 100 000	0,90	1,00	1,00	0,95	1,10	1,00	1 975 050
SN 2	2 150 000	0,90	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1 930 163
SN 3	2 200 000	0,90	0,95	1,05	1,10	1,00	1,00	2 172 555
SN 4	2 499 990	0,90	0,90	1,00	0,90	1,15	1,00	2 095 867
SN 5	2 690 000	0,90	0,90	1,10	1,10	1,05	1,00	2 768 292
SN 6	2 750 000	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	2 227 500
SN 7	2 999 000	0,90	0,95	0,95	1,10	1,00	1,05	2 813 508
SN 8	3 300 000	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	2 524 500
n: počet srovnávacích nemovitostí								8
Obvyklá cena:								2 313 429
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								345 892
Minimální hodnota								1 930 163
AP - SO								1 967 537
Aritmetický průměr [AP]								2 313 429
AP + SO								2 659 321
Maximální hodnota								2 813 508
Spoluvlastnický podíl:					1	/	2	1 156 715
Srážka za spoluvlastnický podíl:							-20%	925 372
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:								925 400

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu:

Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. byl publikován "Znalecký standard AZO č. 1", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Viz webové stránky:

http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu:

a) typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže.

b) výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %.
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídít stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou:

- 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí,
- 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit,
- 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka).

Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **566284 Koštice**
Kat.území: **670995 Vojnice u Koštic** List vlastnictví: **134**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 10	1169	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vojnice, č.p. 7, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 10				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

925 400,- Kč

slovy: Devětsetdvacetpěttisícčtyřista korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5819 – 399 / 2019 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 10.12.2019

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy

