

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 10802-272/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2115** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hořejší Předměstí, č.e. 48, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2115), a dále pozemku **p.č. 2830/6** - zahrada, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Objednavatel posudku:

Mgr. Jan Krejsta
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město
Horní 729/32
639 00 Brno
IČ: 66253209

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 159 EX 00145/12-258**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.12.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 19 stran příloh.

V Praze, dne 17.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.11.2014 vydané Exekutorským úřadem Brno-město, **Mgr. Jan Krejsta**, č.j. **159 EX 00145/12-258**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2115** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hořejší Předměstí, č.e. 48, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2115), a dále pozemku **p.č. 2830/6** - zahrada, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Znalec stanoví obvyklou cenu nemovitosti a jejího příslušenství. Cenu obvyklou stanoví s přihlédnutím k věcným břemenům a nájemním právům, které na nemovitosti váznou. Vyjádření o příslušenství nemovitosti a o věcných břemenech a nájemních právech váznoucích na nemovitosti musí být vždy součástí znaleckého posudku. V případě, že nejsou žádné věci (nemovité či movité), které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto věci nejsou (nebyly zjištěny). V opačném případě příslušenství nemovitosti jednotlivě vyjmenuje. V případě, že na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena ani nájemní práva, uvede znalec, že taková věcná břemena ani práva nejsou (nebyly zjištěny). K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Znalec uvede, kdy byl ohledně stavby, bytu nebo nebytového prostoru vydán první kolaudační souhlas, nebo kdy bylo započato první užívání stavby (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění). V případě, že kolaudační souhlas nebyl vydán, nebo nebylo započato s užíváním stavby, uvede znalec tuto skutečnost výslovně. Znalec dále uvede, zda je pozemek nezastavěným pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba spojená se zemí pevným základem, přičemž nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc (§ 56 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 8.12.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.12.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2758, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem dne 2.10.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 8.12.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Sdělení Městského úřadu Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 4.2.2015.

Územní plán města Domažlice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Obec: Domažlice
Katastrální území: Domažlice (630853)

List vlastnictví číslo: 2758

Vlastníci:

1. Votava Jiří Podíl: 1/2
Fibichova 435, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice
2. Votava Petr Podíl: 1/2
Fibichova 435, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2115** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hořejší Předměstí, č.e. 48, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2115), a dále pozemku **p.č. 2830/6** - zahrada, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice.

Dle sdělení Městského úřadu Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování ze dne 4.2.2015 nebylo na výše uvedený objekt ani pozemek nalezeno žádné rozhodnutí.

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 2115** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 2830/6** - zahrada, vše v k.ú. Domažlice, obec Domažlice, okres Domažlice, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části města Domažlice. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4807/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň.

Pozemek je osázen trvalými porosty neudržovaného stavu.

Dle platného územního plánu města Domažlice se pozemky nacházejí v plochách rekreace - zahrádkové osady.

Informace získány od p. Ing. Jiřího Lahody, referenta územního plánování města Domažlice.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 2115 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt č.e. 48 - jiná st.. Jedná se o dřevěný objekt pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Na objekt č.e. 48 navazuje vedlejší stavba kůlny (objekt situován na pozemku p.č. 2830/6, není evidován v KN).

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- foliovník
- suché WC
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovovém rámu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.e. 48 - jiná st.
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,935$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt č.e. 48 - jiná st. – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,067

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 3,28×2,50 = 8,20 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 3,28×2,50×2,10 = 17,22 m³

Zastřešení 3,28×2,50×0,70×0,50 = 2,87 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 20,09 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – patky	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – vlnitý eternit	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - běžný nátěr		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Standardní	
10. Okna	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :	$\frac{1,0000}{= 1,0000}$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:	

Ocenění:

Základní jednotková cena	$1\,250,- \text{ Kč/m}^3$	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	$\times 1,0000$	
Polohový koeficient K_5 :	$\times 1,0500$	
Koeficient změny cen staveb K_i :	$\times 2,0670$	
Základní jednotková cena upravená:	$= 2\,712,94 \text{ Kč/m}^3$	
Základní cena upravená: $20,09 \text{ m}^3 \times 2\,712,94 \text{ Kč/m}^3$	$=$	54 502,96 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %	
Odpočet opotřebení: $54\,502,96 \text{ Kč} \times 60,000 \%$	$- \frac{32\,701,78 \text{ Kč}}{= 21\,801,18 \text{ Kč}}$
Cena objektu po odečtení opotřebení:	

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$	
Index polohy: $I_P = 0,935$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	$= 21\,801,18 \text{ Kč}$
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	$\times \frac{0,898}{= 19\,577,46 \text{ Kč}}$
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	$\times \frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	$= 9\,788,73 \text{ Kč}$

Objekt č.e. 48 - jiná st. – určená cena:	9 788,73 Kč
---	--------------------

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Domažlice

Název okresu: Domažlice

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,165,- \text{ Kč/m}^2$ **Index trhu: $I_T = 0,960$** **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy: $I_P = 0,935$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,898$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,046,1700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 2115	Zastavěná plocha a nádvoří	12	12 554,04
2830/6	Zahrada	360	376 621,20
	Součet:	372	389 175,24

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 1 / 2 \\ \hline & = & \mathbf{194\,587,62 \text{ Kč}} \end{array}$$

Pozemky – určená cena:**194 587,62 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Domažlice - Týnské Předměstí, okres Domažlice

Pozemek v klidné zahrádkářské oblasti na okraji Domažlic směrem na Luženičky o rozloze 2367 m² orientovaný na jih s výhledem na rybník U Tří vrb a Český les. Celá zahrada je oplocená, pouze se sousedním pozemkem je ohraničená živým plotem (smrky a habry). Na zahradu je zavedena elektřina a nachází se na ní studna s pitnou vodou (30 m hluboká, vrtaná). Přímo k pozemku vede příjezdová cesta. V horní části zahrady se nachází původní rekreační chatka.

Nabídková CENA: 1 150 000,- Kč

2) Pozemek Domažlice - Týnské Předměstí, okres Domažlice

Pozemek v klidné lokalitě na okraji Domažlic - Nevoličák. Na zahradě je skleník, karavan a houpáčky. Zahrada je připojena na vodovod, možnost napojení na elektřinu. Příjezdová cesta i pro automobil.

Nabídková CENA: 180 000,- Kč

3) Pozemek Domažlice - Týnské Předměstí, okres Domažlice

Pozemek na velmi klidném místě na kraji Domažlic. K pozemku náleží podsklepená chatka, skleník, kůlna a udrna. Za zahradou jsou velké louky s rybníkem. Skvělé místo pro relaxaci.

Nabídková CENA: 460 000,- Kč

4) Pozemek Horšovský Týn, okres Domažlice

Pozemek o celkové ploše 1365m², který je možné využít jako zahradu.

Nabídková CENA: 290 000,- Kč

5) Pozemek Koloveč, okres Domažlice

Pozemek v obci Koloveč, nacházející se v klidné části obce. Rozloha uvedeného pozemku je 636 m². Po dohodě s obcí je možné tento pozemek využít ke stavbě. Možnost napojení na veřejnou kanalizaci a obecní vodovodní řád. Pozemek je ze tří částí oplocen a dobře přístupný.

Nabídková CENA: 230 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění pozemků volíme jako jednotku porovnání m² výměry pozemku.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky předmětu ocenění:

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci
- pozemky tvoří funkční celek

Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 200,- do 900,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při střední hranici uvedeného rozpětí a to ve výši **500,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{přístupu}$	$K_{stavební}$ připravenost	$K_{vliv\ velikosti}$ na prodejnost	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Domažlice - Týnské Předměstí, okres Domažlice					1 150 000,- Kč	2 367,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,00	0,95	464,93 Kč	1,0
Pozemek Domažlice - Týnské Předměstí, okres Domažlice					180 000,- Kč	326,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	501,95 Kč	1,0
Pozemek Domažlice - Týnské Předměstí, okres Domažlice					460 000,- Kč	459,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	911,07 Kč	1,0
Pozemek Horšovský Týn, okres Domažlice					290 000,- Kč	1 365,00 m ²
0,95	1,10	1,00	1,00	0,95	214,01 Kč	1,0
Pozemek Koloveč, okres Domažlice					230 000,- Kč	636,00 m ²
0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	346,06 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{přístupu} \times K_{stavební\ připravenost} \times K_{vliv\ velikosti\ na\ prodejnost})$

Minimální jednotková cena za m²: 214,01 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 487,60 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 911,07 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 500,- Kč
Jednotkové množství: 372,00 m²
Porovnávací hodnota: = 186 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: 1 / 2
Cena po úpravě: = 93 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:		=	74 400,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	74 400,- Kč
--------------------------------------	--------------------

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	75 000,- Kč
---	--------------------

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	9 790,- Kč
Cena pozemků	194 590,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	204 380,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	75 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht, právo výměnku, předkupní práva) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Nemovité příslušenství nebylo zjištěno, není. *	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Na základě dostupných podkladových materiálů oceňovaný pozemek není nezastavěným pozemkem, na kterém může být provedena stavba, a to ve smyslu definice uvedené § 56 odst. 2, zákona 235/2004 Sb.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

75 000,– Kč

Cena slovy: sedmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 17.2.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10802-272/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Domažlice, Odbor výstavby a územního plánování