

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5081/329/14

o ceně stavební parcely č.263/1, jejíž součástí je stavba č.p.239 (zapsaná v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost), stavební parcely č.263/2, jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního (zapsaná v katastru nemovitostí jako garáž) a pozemkové parcely č.1182/4 v katastrálním území a obci Údlice, okres Chomutov.



Objednavatel posudku:

Top Credit, a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Posudek vypracoval:

Ing.Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Účel posudku:

Zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. k provedení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

8.října 2014

Posudek byl vypracován ve 3 písemných vyhotoveních a v jednom vyhotovení na elektronickém nosiči dat, z nichž 2 písemná a jedno elektronické vyhotovení obdrží objednatel a 1 písemné vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 17.října 2014

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná budova je umístěna v souvislé zástavbě obce Údlice, v Chomutovské ulici. Ulice je páteřní komunikací obce, okolní zástavbu tvoří převážně objekty bydlení (rodinné domy) a objekty občanské vybavenosti (obchody, služby). V bezprostřední blízkosti je zastávka městské hromadné dopravy (autobus – zastávka Údlice zahrádka). Dům je proveden jako pravá strana (při pohledu z ulice) dvojdomku. Od komunikace je nemovitost oddělena chodníkem a malou předzahrádkou, na části stavební parcely č.263/1 je vybudována odbočka z Chomutovské ulice k vratům dvora, plocha odbočky je zpevněna betonovou dlažbou zámkovou. Dvůr je uzavřen dvoukřídlými plechovými vraty, plocha za vraty je zpevněna monolitickým betonem. Proti vjezdovým vratům je postavena zděná garáž (stavba bez čp/če na stp.263/2), vlevo od vjezdu je dům č.p.239. Dům má přibližně obdélníkový tvar, delší osa je orientována ve směru jihozápad-severovýchod. Vstup do domu vede ze severovýchodní strany, kde je přistavěno zádveří, ze dvora do zvýšeného přízemí vedou betonové venkovní schody. Ze zádveří vedou vstupy do obytné části domu a do „černé kuchyně“, která je přistavěna dále směrem k severovýchodu a tvoří předěl mezi domem č.p.239 a vedlejší stavbou. Vedlejší stavba navazující na černou kuchyni slouží jako dílna a sklady, dále k severovýchodu pak je hranice stavební parcely č.263/1 a pozemkové parcely č.1182/4, vyznačená vnitřním plotem, po levé straně hranice je vedlejší stavba – sklad nářadí. Plocha pozemkové parcely je upravena jako zahrada s několika ovocnými stromy, hranice parcely tvoří oplocení a zdi sousedících nemovitostí.

Oceňovaná budova je zapsána v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost. Podle znění předložené nájemní smlouvy i podle zjištění na místě samém se jedná o stavbu užívanou výhradně pro bydlení. S ohledem na velikost, umístění a dispoziční řešení stavby se změna užívání jeví málo pravděpodobná.

Obec Údlice má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 1100 trvale žijících obyvatel. V obci je obecní úřad, pošta, škola, zdravotnický obvod, základní síť obchodů a služeb. Infrastruktura obce je na dobré úrovni, v obci je veřejný vodovod a kanalizace včetně čističky odpadních vod, rozvod plynu, základní síť obchodů a služeb. Dopravní spojení s městem Chomutov je dobré, do obce zajíždí městská hromadná doprava (autobus). Oceňovaná budova je umístěna na hlavní ulici obce, napojení na inženýrské sítě je provedeno, docházkové vzdálenosti za obchody a službami jsou příznivé, zastávka autobusu je v bezprostřední blízkosti domu.

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je majetek (objekt občanské vybavenosti č.p.239 na stp.263/1, garáž bez čp/če na stp.263/2, stavební parcely č.263/1 a parc.č.263/2 a pozemková parcela č.1182/4 k.ú. Údlice) ve výhradním vlastnictví Ústeckého kraje (IČ 70892156) právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje má příspěvková organizace Střední škola technická, gastronomická a automobilní Chomutov (IČ 18383696). Přístupová komunikace je umístěna na pozemkové parcele č.1589/1 k.ú. Údlice, parcela je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

V části „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva ke stavební parcele č.263/1 věcným břemenem zřizování a provozování vedení elektrizační soustavy (kabelu NN v zemi a pojistkové skříně na budově č.p.239) pro obchodní společnost ČEZ Distribuce, a.s. (IČ 24729035). Podle geometrického plánu zasahuje věcné břemeno jen

přibližně 4 m² parcely – kabel NN je veden z Chomutovské ulice kolmo podél oplocení předzahradky a je ukončen v pojistkové skříni na jihozápadním rohu domu č.p.239. Věcné břemeno uživatele stavby fakticky nijak neomezuje, je oceněno jen v rámci administrativní ceny, jeho vliv na návrh obvyklé ceny nemovitosti nebude vyčíslen.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Údlice, list vlastnictví č.103 vydaný Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pracoviště Most dne 13.10.2014 (částečný výpis)
- Kopie katastrální mapy příslušné části k.ú. Údlice
- Projektová dokumentace ústředního vytápění z července 1987
- Projektová dokumentace výměny elektroinstalace z března 1989
- Detailní report (audit) nemovitosti z března 2013
- Geometrický plán pro vyznačení budovy z 11.10.2013, číslo plánu 932-092/2013, včetně výkazu výměr
- Geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemena z 10.10.2007, číslo plánu 663-317/2006
- Nájemní smlouva z ledna 2001, včetně dodatku z února 2006
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 8.10.2014 za přítomnosti zástupce Střední školy technické, gastronomické a automobilní Chomutov, p.o., paní Procházkové
- Údaje realitních kanceláří a serverů
- Vlastní databáze znalce

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.103 pro k.ú. a obec Údlice zapsán:

Ústecký kraj (IČ 70892156)
Velká hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

Právo hospodařit se svěřeným majetkem kraje má:

Střední škola technická, gastronomická a automobilní Chomutov, příspěvková organizace
(IČ 18383696)
Pražská 702/10
430 01 Chomutov

1.4 Přílohy posudku

LV
Fotodokumentace
Katastrální mapa
Mapa oblasti

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemky

Budova č.p.239 je umístěna na stavební parcele č.263/1, garáž na stavební parcele č.263/2 k.ú. Údlice. Na stavební parcely na severovýchodě navazuje pozemková parcela č.1182/4 – zahrada, která se stavebními parcelami a stavbami tvoří jednotný funkční celek. Parcely jsou rovinné, dobře přístupné z veřejné komunikace, napojení na inženýrské sítě je provedeno, další rozvoj nemovitosti na uvedených pozemcích je možný.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Údlice
Název okresu: Chomutov

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec sousedí s městem dle tab.1	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,020,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 449,13$ Kč/m²

Index trhu: $I_T = 0,830$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území	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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,830$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 372,7779$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
263/1	zastavěná plocha	271	101 022,81
263/2	zastavěná plocha	19	7 082,78
1182/4	zahrada	167	62 253,91
	Součet:	457	170 359,50

Pozemky – určená cena:

170 359,50 Kč

2.1.1 Trvalé porosty – § 40 - § 47

V zahradě za domem jsou vysazeny dvě přestárlé jabloně a několik okrasných keřů. Porosty jsou jen průměrně ošetřované, poškození habitu je viditelné.

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
80 m ²	zahrada	1182/4	0,065	372,7779 Kč	1 938,45 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:					= 1 938,45 Kč

Trvalé porosty – určená cena: 1 938,45 Kč

2.2 Budova č.p.239 na stp.263/1

Oceňovaná budova je zapsána v katastru nemovitostí jako občanská vybavenost. Podle znění předložené nájemní smlouvy i podle zjištění na místě samém se jedná o stavbu užívanou výhradně pro bydlení, stavba má všechny znaky rodinného domu podle vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu, ocenění je proto provedeno podle § 35 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Dům č.p.239 je v malé části zastavěné plochy podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu s nevýrazným středovým hřebenem. Nosné konstrukce jsou vyzdívané ze smíšených materiálů, založené na betonových pasech a patkách bez izolace proti zemní vlhkosti. Plochá střecha je pokrytá plechovými šablonami, na středovém hřebenu šablony osinkocementové. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů úplné, bleskosvod není osazen. Fasádní omítky stříkané, bez venkovních obkladů, okna plastová s ditermickými dvojskly, dveře vstupní palubkové, vnitřní hladké plné a prosklené, v menším rozsahu posuvné, zárubně ocelové a obložkové. Podlaha suterénu betonová, v přízemí keramické dlažby, PVC a lamino, v I.patře převážně prkna, strop suterénu monolitický bez podhledu, v přízemí a patře stropy trámové s podhledy rovnými, omítanými, v malé části zastavěné plochy přízemí (vstupní chodba) strop klenbový. Vnitřní omítky vápenné štukové, v kuchyni a koupelně keramické obklady stěn, schodiště do suterénu a do I.patry betonová, vstup do půdního prostoru pod středovým hřebenem střechy po žebříku. Vytápění centrální teplovodní, kotlem na plyn a ocelovými radiátory, příprava teplé užitkové vody plynovým bojlerem. Kuchyň v přízemí bez vybavení (linka a spotřebiče demontovány bývalým uživatelem), koupelna v přízemí vybavena umyvadlem a sprchovacím koutem, v patře v koupelně vana a umyvadlo, klozet běžného typu, v černé kuchyni v přístavbě jen dřez a výlevka. V domě je proveden rozvod světelné a motorové elektřiny, studené a teplé vody, zemního plynu, kanalizace je zaústěna do veřejného řádu.

Dispoziční uspořádání:

V dispozici budovy je v suterénu sklad, v přízemí zádveří a vstupní chodba, v chodbě je umístěn kotel ÚT a plynový bojler. Ze zádveří vede vstup do černé kuchyně. Dále v přízemí je umístěna kuchyň s jídelnou, spižárna, koupelna, dva pokoje, záchod a šatna v zádveří. V I.patře jsou tři pokoje, chodba a koupelna společná s WC.

Podle dostupných podkladů a informací obecního úřadu v Údlících byl dům postaven kolem roku 1920, stáří ke dni ocenění je tedy uvažováno 94 let. O průběhu užívání nejsou k dispozici téměř žádné podklady. V letech 1986-1989 byla zřejmě provedena celková oprava objektu spojená s částečnou modernizací vnitřního vybavení (ústřední vytápění, elektroinstalace, hygienické vybavení, napojení na rozvod plynu a kanalizaci). V roce 1991 byla provedena oprava střechy a klempířských prvků, v roce 1992 oprava fasády. V domě probíhá údržba zvýšené úrovně a postupná modernizace vybavení. Dle sdělení současného nájemce nemovitosti byla kolem roku 1997 vybavena koupelna v přízemí, kolem roku 2005 bylo vyměněno vybavení kuchyně, v roce 1995 byla vybudována černá kuchyň, v letech 2004-2006 byla vyměněna okna a dveře, část nášlapných vrstev podlah, radiátory ústředního vytápění. V roce 2014 byl ukončen nájemní vztah s dosavadním uživatelem, dům byl vyklizen. V rámci vyklizovacích prací nájemce demontoval vybavení kuchyně v přízemí domu i černé kuchyně v přístavbě (vybavení bylo pořízeno na jeho náklady). Stavebně-technický stav nemovitosti je odpovídá stáří a úrovni údržby, na stavbě nejsou závady, které by omezovaly její užívání (kromě chybějícího vybavení kuchyně).

2.2.2 Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: domy rodinné jednobytové

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,85

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 budovy pro bydlení jedno- a dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné

2.2.3 Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
suterén	2,05 m	7,80×5,55	=	43,29 m ²
přízemí	3,40 m	11,10×7,80+2,23×3,77+2,80×4,40	=	107,31 m ²
I.patro	3,30 m	11,10×7,80+2,80×4,40	=	98,90 m ²
Součet:	8,75 m			249,50 m ²

Podlažnost: 249,50 / 43,29 = 5,76

2.2.4 Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	43,29×2,15	=	93,07 m ³
vrchní stavba	2,80×4,40×3,25+2,23×3,77×3,30+11,10×7,80×6,70	=	647,87 m ³
zastřešení	11,10×3,90×2,10/2+3,90×2,0×1,30/2	=	50,52 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	791,46 m ³

2.2.5 Ocenění:

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Údlice

Počet obyvatel: 1 114

Základní cena (ZC): 1 654,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě	-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1920
 Rok celkové rekonstrukce: 1987
 Stáří stavby (y): 42
 Koeficient pro úpravu (s): 0,790

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,732

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 210,73 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,830

Index polohy (I_P): 1,000

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 791,46 × 1 210,73 × 0,830 × 1,000 = 795 342,82 Kč

2.2.6 Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění:

V části „C“ citovaného výpisu z katastru nemovitostí je zapsáno omezení vlastnického práva ke stavební parcele č.263/1 věcným břemenem zřizování a provozování vedení elektrizační soustavy (kabelu NN v zemi a pojistkové skříňě na budově č.p.239) pro obchodní společnost ČEZ Distribuce, a.s. (IČ 24729035). Podle geometrického plánu zasahuje věcné břemeno jen přibližně 4 m² parcely – kabel NN je veden z Chomutovské ulice kolmo podél oplocení předzahrádky a je ukončen v pojistkové skříni na jihozápadním rohu domu č.p.239. Věcné břemeno uživatele stavby fakticky nijak neomezuje, jeho vliv na návrh obvyklé ceny nemovitosti nebude vyčíslen. Pro administrativní cenu se věcné břemeno ocení ve smyslu odstavce 5§ 18 zákona jednotně částkou 10 000,- Kč.

Úprava ceny věcným břemenem:	-	10 000,- Kč
Cena po úpravě:	=	785 342,82 Kč

Rodinný dům č.p.239 – určená cena: 785 342,82 Kč

2.3 Stavba bez čp/če – § 37

Na samostatné stavební parcele č.263/2, proti vjezdovým vratům, je postavena stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, dle zápisu v katastru nemovitostí i dle skutečného způsobu užívání garáž. Stavba je provedena velmi jednoduše – zdivo tloušťky 15 cm, založené na betonových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Pultová střecha pokrytá lepenkou a plechy, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (jen žlab a svod). Vrata plechová dvoukřídlá, okno jednoduché ocelové. Vnější omítky jen na menší části pohledové plochy stříkané, štít nad vrata obložený palubkami, vnitřní povrchy bez omítek. Podlaha betonová, stropní konstrukce není provedena – jen podbití pultového krovu prkny. V objektu je zavedena světelná elektroinstalace. Stáří stavby nebylo dokladově zjištěno, údajně je cca 50 let. Stavebně-technický stav garáže je špatný, na stavbě není prováděna žádná pravidelná údržba, další životnost bez podstatných zásahů je omezená.

Podlaží:

přízemí

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 6,30 \times 3,01 = 18,96 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{stavba } 6,30 \times 3,01 \times 2,25 = 42,67 \text{ m}^3$$

Základní cena dle přílohy č.26, tabulky č.1 (ZC): 972,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Zděná s plochou střechou	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	I. Obvod. stěny tl. do 15 cm	-0,10
3 Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	-0,02
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1964

Stáří stavby (y): 50

Koeficient pro úpravu (s): 0,750

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6): 0,429$$

$$\text{Základní cena upravená (ZCU = ZC} \times I_V): 416,99 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Index trhu (I}_T): 0,830$$

$$\text{Index polohy (I}_P): 1,000$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$\text{CS}_P = \text{OP} \times \text{ZCU} \times \text{I}_T \times \text{I}_P = 42,67 \times 416,99 \times 0,830 \times 1,000 = 14\,768,16 \text{ Kč}$$

$$\text{Stavba bez čp/če – určená cena: } 14\,768,16 \text{ Kč}$$

3. REKAPITULACE

a) Hlavní stavby	
1) Rodinný dům č.p.239	785 342,82 Kč
2) Stavba bez čp/če	14 768,16 Kč
b) Trvalé porosty	1 938,45 Kč
c) Pozemky	170 359,50 Kč
Součet :	972 408,93 Kč

Zjištěná výsledná cena činí celkem: 972 408,93 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 : 972.410,- Kč

Cena slovy: devětsetsedmdesátdvatisícečtyřistadeset Kč

V Praze, dne 17.října 2014

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota (administrativní bez vlivu koeficientů trhu a polohy pp)

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez pp
1.	Pozemky (včetně porostů)	207191.00
2.	Stavby	800111.00
Celkem zjištěná cena bez pp		1007302.00
Věcná hodnota - administrativní bez pp		Cena celkem Kč 1.007.000,-

4.2 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je definována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Příjem z nemovitosti je počítán z nájemného, ze kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti.

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby včetně pozemku a staveb tvořících příslušenství.

Budova č.p.239 včetně příslušenství a pozemků byla až do konce září 2014 ocenění pronajata. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran v roce 2006 na 2.716,- Kč měsíčně, to je 32.592,- Kč/rok. V přepočtu na podlahovou plochu (po odečtení plochy sklepů a černé kuchyně) je nájemné neobvykle nízké – cca 250 Kč/1m² / rok. Zjištění obvyklého nájemného za rodinný dům v Údlících nebo v blízkém okolí je obtížné, pronájmy rodinných domů nejsou časté, smlouvy jsou neveřejné. Porovnání s pronájmem běžných bytů (např. v okrajových částech Chomutova) by bylo možné, ale vypovídací schopnost takového výpočtu by byla dle názoru zpracovatele velmi problematická. Výnosová hodnota nebude stanovena.

Srovnávací hodnota

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely“, ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Z těchto důvodů by byla tato metoda nejlepší možnou metodou stanovení obecné ceny nemovitosti, jelikož udává nejpřesnější obraz o skutečně obchodovaných případech porovnatelných nemovitostí.

Metoda porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem pro konečný návrh obvyklé ceny, neboť nabídkové ceny realitních kanceláří jsou tvořeny v podmínkách, kde jsou ceny obvyklé již známy a proto v převážné většině případů situaci na trhu respektují.



Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Budova č.p.239 je zapsána v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti, ale svým technickým řešením (jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží) a způsobem užívání (výhradně bydlení) odpovídá zcela přesně charakteru domu rodinného. Prodeje rodinných domů v Údlících a dalších obcích dosažitelných z Chomutova městskou hromadnou dopravou (Otvice, Černovice, Spořice) jsou poměrně časté, nabídka je široká a mírně převyšuje poptávku, vývoj trhu má v posledních třech letech tendenci ke stagnaci až mírnému poklesu. Přesto je možné postavení nemovitosti na trhu hodnotit jako dobré – dům je umístěn na hlavní ulici obce, vzdálenost do Chomutova je minimální, zastávka autobusu v bezprostřední blízkosti domu. V příslušenství je garáž (třebaže ve špatném technickém stavu), vedlejší stavby, upravená zahrada. Vnitřní vybavení domu je na dobré úrovni, vnitřní prostory jsou dostatečně velké, dispoziční uspořádání vyhovující.

Aktuální nabídka realitních serverů obsahuje dům podobný vzhledem, umístěním i technickým stavem – polovina dvojdomku ve Smetanově ulici, se dvěma byty a pozemky o výměře 381 m² se prodává za 1,399 miliónu Kč (6 925,- Kč za 1 m² podlahové plochy). V obci probíhá intenzivní výstavba rodinných domů na komerční bázi („na klíč“), v nabídce je asi deset objektů se standardním vybavením a pozemky o výměře kolem 400 m², nabídkové ceny se pohybují v relativně malém rozmezí kolem 1,6 miliónu Kč, ale objekty jsou výrazně menší. Velký reprezentativní objekt v Chomutovské ulici, po celkové rekonstrukci, s bytem 1+6 a dvěma koupelnami, velký upravený pozemek (1400 m²), moderní vnitřní vybavení, cena 3,3 miliónu Kč (8250 Kč/m²). Srovnatelný dům se dvěma byty je prodáván ve Spořicích, v příslušenství garáž, velká zahrada (1800 m²), dobrý technický stav, cena 2,55 miliónu Kč (8500 Kč/m²).

Dosahované ceny ze známých prodejů i ceny nabídkové za porovnatelné objekty v porovnatelné poloze vzhledem k Chomutovu se po úpravě o specifické vlivy pohybují od 7600 do 8800 Kč/m² podlahové (užitné) plochy hlavního objektu. Porovnatelnou hodnotu odhaduji (zejména s ohledem na technický stav stavby, kvalitu příslušenství a pozemků) blízko průměru zjištěného rozmezí, konkrétně na 8000,- Kč/m² užitné plochy hlavního objektu (včetně podílu hodnoty pozemků a příslušenství). Podlahové plochy místností byly zjištěny měřením na místě samém.

Místnost:	Plocha / m ² /
Suterén – sklepy	30,04
Přízemí – zádveří	4,70
- černá kuchyně	9,11
- šatna (vestavěná skříň)	1,04
- WC	1,19
- chodba	7,03
- kuchyň	14,56
- koupelna	3,31
- spižárna	1,28
- pokoj	18,89
- pokoj	14,61
I.patro – pokoj	15,37
- pokoj	18,88
- pokoj	20,31
- koupelna	4,85
- WC	1,20
- předsíň	2,34
Celkem	168,71 m²

Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	
Údllice Lázeňská	120	630	1 900 000	15 833	
<p>Přízemní dům s bytem 1+3, po celkové rekonstrukci velmi dobré úrovně. ÚT ply, krbová kamna, vodovod, septik. Možnost rozšíření obytné plochy do podkroví. Upravený pozemek.</p>					
Údllice nová výstavba	95	405	1 655 000	17 421	
<p>V nově budované lokalitě jsou prodávány novostavby rodinných domů formou výstavby „na klíč“ včetně pozemku o srovnatelné výměře. Dispozice 3+kk, dobrá úroveň vnitřního vybavení.</p>					
Černovice	90	1100	900 000	10 000	

Rodinný dům v blízkých Černovicích (velmi dobrá poloha vzhledem k okresnímu městu). Patrový dům s velkým pozemkem, částečně rekonstruovaný, možno okamžitě užívat. Prodej v rámci insolvenčního řízení.



Objekt číslo	UP m2	Pozemek m2	Celk. cena Kč	Koef.vybav. 0,80-1,20	Koef.polohy. 0,80-1,20	Koef.poz. 0,80-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	120	630	1 900 000	0,70	0,95	0,90	0,80	7 581
2	95	405	1 655 000	0,70	0,90	1,00	0,80	8 780
3	90	1100	900 000	0,95	0,95	0,90	1,00	8 123

Oceňovaná nemovitost

č.p.239	169	457	1 349 680	1,00	1,00	1,00	1,00	8 000
---------	-----	-----	-----------	------	------	------	------	-------

4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo porovnatelného 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 se rozumí 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. Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní“ cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	972.410,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	1.007.000,-
Výnosová hodnota	= Kč	nestanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	1.350.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	1.350.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	1.350.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	1.007.000,- Kč
2) Výnosová hodnota	- - -
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1.350.000,- Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	1.350.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliontřístapadesáttisíc Kč

V Praze, dne 17.října 2014

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 5081/329/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.