
ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4036 – 43 / 2014

obvyklé ceny bytové jednotky č. 411/23 včetně spoluvlastnického podílu 610/17398 na společných částech domu a na pozemku p.č. st.504/1, st. 504/2, st. 1085, Lipová 411, nemovitost zapsána na LV 1672 a LV 1553 a garáže na pozemku p.č. st.505/1 a pozemku p.č. st.505/1, nemovitost zapsána na LV 2020, vše obec a k.ú. Plasy

Vlastník nemovitosti : Oliveriusová Jiřina
Lipová 411
331 01 Plasy

Účel posudku : Podklad k jednání o změně vlastnických vztahů

Objednatel : Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Vypracoval : Stanislav Fořt
Kotíkovská 52
323 00 Plzeň

V Plzni dne : 7.03.2014

Znalecký posudek byl vypracován pomocí metodiky tržního oceňování nemovitostí CEDUK Praha, pověřeného k vydávání dokladu o kvalifikaci s celostátní platností MŠMT ČR dne 6.9.1993 pod číslem akreditace 21 918/93-34/302, číslo osvědčení 07/ZN1 z 26.6.1997

Na nemovitý majetek je pohlíženo podle obecných zásad, plynoucích z mezinárodních standardů ocenění a v souladu s definicí ceny obvyklé podle zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku“.

Obvyklá cena nemovitosti je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem nemovitosti mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací a znají všechna fakta o předmětu prodeje.

Při ocenění by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou významně ovlivnit hodnotu majetku. Mezi ně patří historie a podstata nemovitosti, realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí, předpokládané výnosy z nemovitosti, ekologické zatížení, věcná břemena apod.

Ocenění je stanoveno podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí s rozvojem tržního hospodářství, soukromého podnikání a stabilizací finanční politiky.

Pro toto ocenění byly zvoleny následující metody ocenění :

- 1) Stanovení věcné hodnoty nemovitosti
- 2) Stanovení výnosové hodnoty nemovitosti. Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Základem pro budoucí peněžní toky je výnos z nájemního vztahu, náklady na dosažení, zajištění a udržení výnosů a kapitalizační míra.
- 3) Porovnání tržních hodnot. Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a z informací je možno vyhodnotit hodnotu staveb a hodnotu pozemku. Pro stanovení aktuální hodnoty je přihlédnuto i k současné nabídce realitních kanceláří v regionu.
- 4) Stanovení tržní hodnoty nemovitostí po zvážení předchozích výsledků. Protože u různých nemovitostí má věcná hodnota různý význam, výnosová a porovnávací metoda jsou poplatné kvalitě vstupních údajů, je vhodné stanovit tržní hodnotu nemovitosti po celkovém zhodnocení situace s vhodně individuálně zvolenými vahami jednotlivých hodnot. Návrh tržní hodnoty vyjadřuje názor odhadce na zájem trhu nemovitostí o koupi nemovitosti daného druhu v dané lokalitě a v daném čase.

Prohlašuji, že toto posouzení jsem provedl podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, na základě objektivního hodnocení všech dostupných podkladů, skutečností a poskytnutých informací objednatelem a to nestranně, bez jakéhokoliv ovlivňování zainteresovanými stranami.

1. ZADÁNÍ OCENĚNÍ A PODKLADY

1.1 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

V tomto znaleckém posudku je oceňována obvyklá cena bytové jednotky č. 411/23 včetně spoluvlastnického podílu 610/17398 na společných částech domu a na pozemku p.č. st.504/1, st. 504/2, st. 1085, Lipová 411, nemovitost zapsána na LV 1672 a LV 1553 a garáže na pozemku p.č. st.505/1 a pozemku p.č. st.505/1, nemovitost zapsána na LV 2020, vše obec a k.ú. Plasy

1.2 ÚČEL OCENĚNÍ

Znalecký posudek o ocenění uvedené nemovitosti je vypracován jako jeden z podkladů k jednání o oddlužení. V tomto znaleckém posudku je nemovitost oceněna ve stavu k datu místního šetření – 2.3.2014

1.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

- Informace z KN
- Snímek katastrální mapy
- Nabývací titul na byt
- Místní šetření
- Vlastní znalecký posudek č. 3358-369/2012

2. POPIS NEMOVITOSTI :

1.1 Místopis, základní údaje

Plasy jsou město místního významu s plnou občanskou vybaveností a infrastrukturou. Je zde základní i střední škola, základní obchody a služby. Nabídka pracovních příležitostí je malá, široká nabídka pracovních příležitostí je až v Plzni.

3. VĚCNÁ HODNOTA

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné, nebo porovnatelné nové věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání, stanovené pomocí některé ze známých metod.

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou :

- zastavěná plocha
- obestavěný prostor
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena na jednotku obestavěného prostoru, zastavěné plochy, případně délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit, či stanovit :

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměny jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení

U pozemků a vodních ploch se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, nebo geometrického plánu, z druhu pozemku. Uváží se také umístění pozemku v dané obci a vychází se z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Pro potřeby tohoto ocenění je věcná hodnota orientačně nahrazena cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu MF ČR (administrativní cena).

Bytová jednotka se nachází ve 4. NP bytového domu bez výtahu. Vstup do bytu je do chodby, ze které jsou vstupy do koupelny, na WC, do ložnice, do obývacího pokoje a do kuchyně. Do kuchyně je vstup i z obývacího pokoje.

Garáž je řadová přízemní stavba s pultovou střechou.

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: byt 411/23
Adresa předmětu ocenění: Lipová 411
331 01 Plasy
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Plasy
Katastrální území: Plasy
Počet obyvatel: 2 617

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 770,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	II	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 292,48 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

3. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 411/23

1.1.2. Garáž

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 505/1

2.2. Pozemky p.č. st.504/1, st.504/2, st.1085

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 411/23

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Stáří stavby:

44 let

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):

14 603,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyně:	9,50 * 1,00 =	9,50 m ²
pokoj:	15,15 * 1,00 =	15,15 m ²
pokoj:	19,0 * 1,00 =	19,00 m ²
předsín:	6,35 * 1,00 =	6,35 m ²
koupelna:	2,30 * 1,00 =	2,30 m ²

WC:	0,88 * 1,00 =	0,88 m ²
komora:	2,30 * 1,00 =	2,30 m ²
sklep:	5,56 * 0,80 =	4,45 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,93 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,78}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,78 = \mathbf{0,723}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 14\,603,- \text{ Kč/m}^2 * 0,723 = 10\,557,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_p = 59,93 \text{ m}^2 * 10\,557,97 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,999 = 632\,106,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{632\,106,40 \text{ Kč}}$$

1.1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 26):	1 484,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{NP:} = 20,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
NP:	20,00 m ²	2,31 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{NP:} & (20,00) * (2,31) = 46,20 \text{ m}^3 \\ \text{n:} & = 100,00 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = \mathbf{146,20 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,77}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,77 = \mathbf{0,628}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 1\,484,- \text{ Kč/m}^3 * 0,628 = 931,95 \text{ Kč/m}^3 \\ CS_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 146,20 \text{ m}^3 * 931,95 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,999 = 136\,114,84 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{136\,114,84 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 505/1

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Vlivy nezjištěny	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,999$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,999 = 0,999$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	292,48		0,999		292,19
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.505/1	20,00	292,19	5 843,80
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					5 843,80

Pozemek p.č. 505/1 - zjištěná cena = 5 843,80 Kč

2.2. Pozemky p.č. st.504/1, st.504/2, st.1085

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Vlivy nezjištěny	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,999 = \mathbf{0,999}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	292,48	0,999		292,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.504/1	268,00	292,19	78 306,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.504/2	268,00	292,19	78 306,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1085	20,00	292,19	5 843,80

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					162 457,64
	=				162 457,64 Kč

Výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 610 / 17 398

Pozemky p.č. st.504/1, st.504/2, st.1085 - zjištěná cena = 5 696,01 Kč

C. REKAPITULACE

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 411/23

632 106,40 Kč

1.1.2. Garáž

136 114,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

768 221,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 505/1

5 843,80 Kč

2.2. Pozemky p.č. st.504/1, st.504/2, st.1085

5 696,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

11 539,80 Kč

Celkem

779 761,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

779 761,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

779 760,- Kč

4. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTI

Výnosová hodnota nemovitosti je stanovena jako součet diskontovaných předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu. Výpočet je proveden za předpokladu konstantních příjmů po dostatečně dlouhou dobu. Odhadce předpokládá, že nemovitost je schopna zvyšování nákladů vzhledem k inflaci kompenzovat zvyšováním výnosů z pronájmu.

Výnosová hodnota se zjistí u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat všechny náklady související s nemovitostí, například průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod.. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro jednotlivou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR. Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu :

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou hodnotu

Nemovitost obecně je schopna pronájmu a je možno ji pronajímat. V daném místě však pronájem bytové jednotky není obvyklý, byl by velmi nízký a z tohoto důvodu není výnosová hodnota nemovitosti zjišťována.

Výnosová hodnota	nezjišťována
------------------	--------------

5. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji nebo odvozením ceny z jiné funkčně související věci. Tato metoda pro oceňování nemovitostí je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získaných informací je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, tak hodnotu pozemku.

Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však obtížně nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Porovnání tedy musí někdy vycházet i z realitní inzerce a inzerce na internetu.

Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno ověřit, jak inzerovaná cena určité nemovitosti v čase klesá, až z inzerce nabídka zmizí. Nemovitost se pravděpodobně prodala za cenu blízkou poslední požadované.

V dalších výpočtech se vychází z předpokladu, že cena nemovitosti nemůže být vyšší, než cena obdobné nemovitosti inzerované k prodeji a obdobně nejvyšší dosažitelné nájemné nemůže být vyšší, než inzerované požadované nájemné. Ceny realitní inzerce budou upraveny podle odlišnosti nemovitosti v jejich umístění, provedení, stavu, velikosti pozemků apod.

V Plasích Potoční ul. se nabízí k prodeji bytová jednotka 2+1 podlahové plochy 62,6 m² + sklep 3,7 m², po kompletní rekonstrukci, umístěná v 1. NP bytového domu. Nabídková cena je 1 244 000 Kč (19 872 Kč/m²).

V Kaznějově, Školní ul. je nabízena k prodeji bytová jednotka 2+1 podlahové plochy 62,6 m² ve 3. NP bytového domu. Nabídková cena je 569 000 Kč (9 089 Kč/m²).

V Kaznějově, Střední ul., je nabízen k prodeji byt 2+1 podlahové plochy 63 m² umístěný ve 2. NP bytového domu. Nabídková cena 704 054 Kč (11 175 Kč/m²).

Poptávka po garážích je v místě malá , prodeje jsou realizovány v cenách cca 60 tis. Kč (informace realitní kanceláře AED reality).

Ceny nabídkové jsou zpravidla o cca 10 - 20 % nižší než zrealizované ceny prodeje (údaj realitní kancelář AED reality).

Velký vliv na prodejnost nemovitosti má nabídka pracovních příležitostí v místě, či blízkém okolí. Nabídka pracovních příležitostí je až v Plzni .

Pro porovnání byla vzata střední hodnota ceny za m² (19 872 Kč/m² + 9 089 Kč / m + 11 175 Kč/m²) / 3 = 13 379 Kč / m² . Tato hodnota je uvažována jako nabídková a je provedeno snížení o 10 % pro srovnání s realizovanými hodnotami na trhu.

$$13\,379\text{ Kč} / \text{m}^2 * 90\% = 12\,041\text{ Kč} / \text{m}^2$$

55,48 m2 podlahové plochy bytu * 12 041 Kč/m2 = 668 035 Kč
5,56 m2 podlahové plochy sklepa (12 041 / 2) = 33 474 Kč

Garáž 50 tis. Kč.

Porovnávací hodnota	750 000 Kč
---------------------	------------

6. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA A REKAPITULACE

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Podle zákona o oceňování se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo podobné 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Vzhledem k exekuci uvedené v KN by prodej byl dražbou za cenu v tísně, tedy nižší, než je cena obvyklá.

V předchozích kapitolách byly provedeny výpočty ceny nemovitosti metodou věcné hodnoty, výnosovou metodou a porovnávací metodou. Každá z použitých metod má své klady a zápory, různou vypovídací schopnost podle znalci dostupných podkladů a jeho subjektivního pohledu.

Rekapitulace výsledků ocenění nemovitosti :

1) Administrativní cena nemovitosti	780 000,- Kč
3) Výnosová hodnota nemovitosti	nezjišťována
3) Porovnávací hodnota nemovitosti	750 000 Kč

Výsledkem ocenění je objektivní zhodnocení tržní hodnoty nemovitosti, kterou je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v současných podmínkách trhu s nemovitostmi. Při rychlém prodeji (prodej dražbou v rámci exekuce) je nutné počítat s nižší dosaženou cenou, než při dlouhodobém prodeji.

Slabé stránky

- Malá nabídka pracovních příležitostí v místě

-
- Byt ve 4.NP bez výtahu

Silné stránky

- Klidné prostředí

S přihlédnutím ke všem shora uvedeným skutečnostem, po analýze cen zjištěných jednotlivými metodami, po zvážení a vyhodnocení všech zjištěných skutečností, odhaduji

- **tržní hodnotu výše uvedené nemovitosti k datu ocenění při nuceném prodeji na částku :**

700 000,- Kč

slovy : sedmsettisíc korun českých

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku nemá žádné jiné doklady, než ty, které jsou uvedeny v tomto ocenění nemovitosti a nejsou mu známy žádné jiné skutečnosti, které by mohly mít vliv na vypracování tohoto ocenění.

Zpracovateli tohoto znaleckého posudku nejsou známa žádná práva a závady spojené s nemovitostí, mimo těch, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku.

V Plzni dne 7.3.2014

Stanislav Fořt
Kotíkovská 52
323 00 Plzeň

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 25. září 1996 čj. Spr. 1626/96 pro základní obor: ekonomika, odvětví – ceny a odhady, specializace – nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4036 - 42 / 2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace na základě dokladu č. 4036 - 43 / 2014.

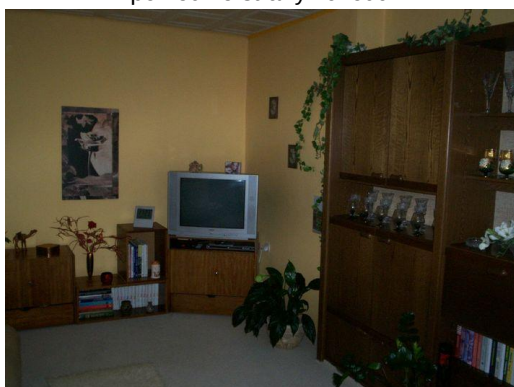
Znalecký posudek obsahuje celkem 16 stran textu a 1 strana příloh.



pohled ze strany vchodu



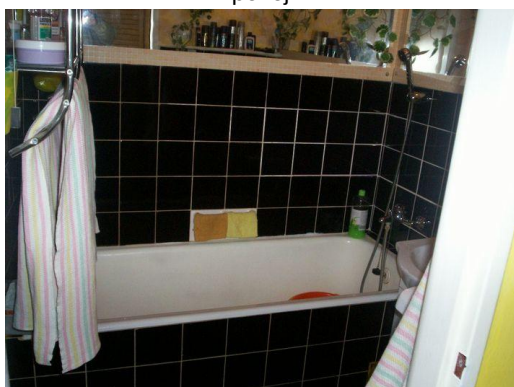
pohled z druhé strany



pokoj



pokoj



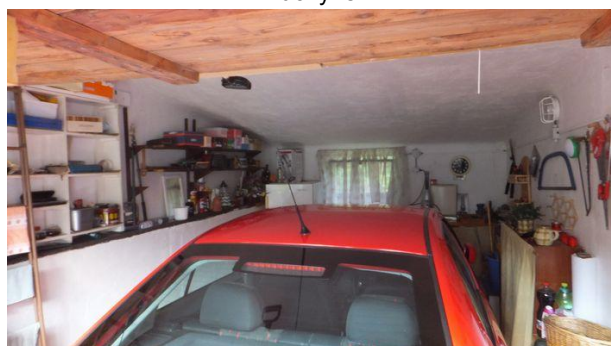
koupelna



kuchyně



garáž



garáž