

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6098-63/2018

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id.1/7 na nemovité věci –
pozemek p.č.st.8/4 se stavbou bytového domu č.p.22 s příslušenstvím
a pozemek p.č.1/1,
vše katastrální území Malnice (kód:749125), obec Postoloprty, okres Louny**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 05260/08-083
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 s účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 4. května 2018
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 20 stran a přílohy.
V Praze, dne 15.července 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je bytový dům, je cena zjištěná určena kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění, podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně srovnávací.

NÁLEZ

1. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Malnice (kód: 749125), obec Postoloprty.

Nemovitá věc je tvořena:

- Pozemek p.č.st.8/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2167 m²,
- Stavba bytového domu č.p.22,
- Pozemek p.č.1/1, zahrada, výměra 626 m²,
- Stavba bydlení bez č.p./č.e.,
- Vedlejší stavba
- Venkovní úpravy (oplocení, IS).

Nemovitá věc se nalézá ve východní části obce Postoloprty - Malnice, převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy.

Dopravní dostupnost nemovité věci je dobrá, místní komunikace nemovitou věc spojují se sídelní částí Postoloprty, obcí Louny, Chomutov, aj. Louny jsou vzdáleny přibližně 6 km východním směrem, Chomutov se nalézá 22 km severozápadním směrem. Postoloprty jsou přibližně 3 km rovněž severozápadně. Hromadná dopravní obsluha je zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Louny, Postoloprty, aj. Autobusová zastávka „Postoloprty, Malnice“ je cca 0,1 km jihozápadně od nemovité věci.

Podle Malého lexikonu obcí mají Postoloprty k datu ocenění 4735 stálých obyvatel. V obci, je kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Postoloprty mají statut města, které se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Louny. Postoloprty jsou obcí s pověřeným obecním úřadem.

Bytové prostory nebyly znalci zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení byly určeny na základě dostupných údajů na místě příslušném úřadu.

Objekt je pronajatý, legálnost nájemního vztahu nebylo možné ověřit, nájemní smlouva nebyla předložena, nájemné je do výpočtu zahrnuto jako obvyklé

Na nemovité věci vázne bezúplatné věcné břemeno užívání.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 17.10.2017 č.j. 098 EX 05260/08-083.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Malnice (kód:749125), obec Postoloprty, list vlastnictví č.287, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.10.2017

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Malnice (kód: 749125)

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 17.4.2008

Inzerát oceňované nemovitosti:

<http://www.levnebydleni.cz/?section=1&cat=1&subcat=2&oid=1619227&img=16>

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 4.5.2018

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.287 pro katastrální území Malnice (kód: 749125), obec Postoloprty zapsáni:

1) Jozef Filo, identifikátor: 610403/6103

Tř. Budovatelů 2380/52

434 01 Most

Spoluvlastnický podíl id.1/7,

- 2) Milan Filo, identifikátor: 610403/6202
Konstantina Biebla 2320/1
43401 Most
Spoluvlastnický podíl id.1/7,
3) Miroslav Gábor, identifikátor: 710604/2735
Husova 2390
440 01 Louny
Spoluvlastnický podíl id.1/7,
4) Eva Gáborová, identifikátor: 745105/2730
U Stadionu 1350/8
434 01
Spoluvlastnický podíl id.1/7,
5) Pavlína Gáborová, identifikátor: 755326/5940
Malnice 22
440 01 Postoloprty
Spoluvlastnický podíl id.1/7,
6) František Gruber, identifikátor: 641105/0426
Kosmonautů 2288
440 01 Louny
Spoluvlastnický podíl id.1/7, a
7) Jiří Gruber, identifikátor: 660715/0858
Jiráskovo náměstí 498
439 42 Postoloprty
Spoluvlastnický podíl id.1/7.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Kombinace nákladového a výnosového způsobu
- 2) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

1.1 Pozemek p.č.st.8/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1.1 Popis

Pozemek p.č.st.8/4, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2167 m², katastrální území Malnice (kód: 749125), obec Postoloprty. Pozemek je rovinný. Na pozemku je realizovaný bytový dům č.p.22

1.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 4735	2	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.4760

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4760$$

1.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.04

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$$

1.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		

9. Obyvatelstvo	1	-0.30
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.44

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.44) \times 1 = 0.560$$

1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	474,-
ZC = ZC _v x I _u = 996 Kč x 0.476 = 474 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.5380
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.960 x 0.560		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	255,01
Cena za celou výměru 2167.00 m ²	= Kč	552.611,-
Pozemek p.č.st.8/4	Cena celkem Kč	552.611,-

1.2 Pozemek p.č.1/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.2.1 Popis

Pozemek p.č.st.8/4, zahrada, výměra 626 m², katastrální území Malnice (kód: 749125), obec Postoloprty. Pozemek je rovinný, s pozemkem p.č.8/4 tvoří funkční celek.

1.2.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.4760
I _u = SOUČIN(U _i) = 0.4760		

1.2.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + 0.00 = 1.000		

1.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	474,-
ZC = ZC _v x I _u = 996 Kč x 0.476 = 474 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.5380
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.960 x 0.560		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	255,01
Cena za celou výměru 626.00 m ²	= Kč	159.637,51
Pozemek p.č.1/1	Cena celkem Kč	159.638,-

1.3 Bytový dům č.p.22

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

1.3.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba bytového domu č.p.22, která je realizována na pozemku p.č.st.8/4 v katastrálním území Malnice (kód:749125), v obci Postoloprty. Stáří stavby je odborně odhadnuto.

Objektem je patrová stavba s půdním prostorem. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíci postupy a užity jsou standardní materiály. Základy jsou kamenné, bez funkční hydroizolace, svíslé konstrukce jsou smíšené. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou převážně plastová.

Vzhledem k tomu, že vnitřní prostory objektu nebyly zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení je určeno na základě vnějšího vizuálního šetření, informací na místě příslušných úřadů a na základě inzerce oceňované nemovité věci. Vytápění je lokálními zdroji na tuhá paliva.

Dispoziční řešení je následující:

- 1.NP: byty 3+1 a 2+1
- 2.NP: 2 byty 2+1 a byt 1+1.

Podlahy jsou částečně betonové s krytinou z PVC a textilu, částečně jsou z keramické dlažby a dřevěných parket.

Bytový dům je napojen na rozvod elektra, na zdroj vody a je odkanalizován. Celkový technický stav stavby je špatný, bez pravidelné údržby. Roku 2013 došlo k částečné rekonstrukci – částečně nová okna, některé rozvody a vnitřní povrchové úpravy, povrchové úpravy podlah.

Na stavbu navazuje kamenná patrová hospodářská stavba, na kterou dále stavebně navazuje stavba určená pro účely bydlení. Obě stavby jsou ve špatném technickém stavu, který limituje (přesněji: znemožňuje) jejich běžné užívání. Stavby vyžadují celkovou rekonstrukci, která je ovšem na hraně ekonomické návratnosti. V úvahu je potřeba vzít i případnou demolici.

Objekt je pronajatý, legálnost nájemního vztah nebylo možné ověřit, nájemní smlouva nebyla předložena, nájemné je do výpočtu zahrnuto jako obvyklé. Venkovní úpravy sestávají z oplocení, přípojek IS.

1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití:	K - budovy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce:	Zděné

1.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	11.9*10*2.3	=	273.70 m ³
Vrchní stavba	11.9*23.6*8.5+1.8*10.9*8.5	=	2553.91 m ³
Zastřešení	11.9*23.6*5.4/2	=	758.27 m ³
celkem =			3585.88 m ³

1.3.4 Podlaží

Pro nepřístupnost byly rozměry 1.PP určeny podle nezpochybnitelných stavebních znaků.

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	výška	
1.PP	11.9*10 119.00 m ²		2.30 m
1.NP - 2.NP	11.9*23.6+1.8*10.9 300.46 m ²		3.00 m

1.3.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06000	100%	-0.06
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.18800	100%	-0.188

13. Okna				
podstandard	0.05400	30%	-0.0162	
15. Vytápění				
podstandard	0.04700	100%	-0.047	
20. Vnitřní plynovod				
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852	
24. Výtahy				
chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852	
25. Ostatní				
chybí	0.05600	100%	-0.056*1.852	
				-0.4464

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.4464) = 0.7589$$

1.3.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří	Životn.	(A)	části	konstrukce
	(B)	(C)			B/C * 100 A
1. Základy vč. zemních prací					
80	150	0.03637	100%	1.9397%	
2. Svislé konstrukce					
80	120	0.11395	100%	7.5967%	
3. Stropy					
80	120	0.10804	100%	7.2027%	
4. Zastřešení mimo krytinu					
80	90	0.06983	100%	6.2071%	
5. Krytiny střech					
70	80	0.03162	100%	2.7667%	
6. Klempířské konstrukce					
40	50	0.00922	100%	0.7376%	
7. Úpravy vnitřních povrchů					
30	50	0.09092	100%	5.4552%	
8. Úpravy vnějších povrchů					
60	60	0.04085	100%	4.085%	
9. Vnitřní obklady keramické					
40	50	0.02767	100%	2.2136%	
10. Schody					
80	120	0.03953	100%	2.6353%	
11. Dveře					
50	70	0.04216	100%	3.0114%	
12. Vrata					
		0.00000	100%		
13. Okna					
5	50	0.04981	70%	0.4981%	
80	80	0.00982	30%	0.982%	

14. Povrchy podlah				
5	20	0.02859	70%	0.7148%
80	80	0.01225	30%	1.225%
15. Vytápění				
20	30	0.02849	100%	1.8993%
16. Elektroinstalace				
30	50	0.06852	100%	4.1112%
17. Bleskosvod				
40	50	0.00527	100%	0.4216%
18. Vnitřní vodovod				
40	50	0.03044	70%	2.4352%
5	30	0.01304	30%	0.2173%
19. Vnitřní kanalizace				
40	50	0.02951	70%	2.3608%
5	30	0.01265	30%	0.2108%
20. Vnitřní plynovod				
		0.00000	100%	
21. Ohřev vody				
30	40	0.02767	100%	2.0753%
22. Vybavení kuchyní				
20	30	0.02372	100%	1.5813%
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC				
20	40	0.05006	100%	2.503%
24. Výtahy				
		0.00000	100%	
25. Ostatní				
		0.00000	100%	
26. Instalační prefabrik.jádra				
		0.00000	100%	

65.0868%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 65.0868\%$.**1.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)**

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 239.97 m ² PZP)		x 0.9475
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 2.88 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0292
K4: podle vybavení stavby		x 0.7589
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1670
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5380
pp = It x Ip = 0.960 x 0.560		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.741,84
Cena za celý obestavěný prostor 3585.88 m ³	= Kč	6.246.029,22

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.246.029,22
Snížení ceny za opotřebení 65.0868%	- Kč	4.065.340,55
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.180.688,67
Bytový dům č.p.22	Cena celkem Kč	2.180.689,-

1.4 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

1.4.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Bytový dům č.p.22	1460963.00
Celkem zjištěná cena		1460963.00

1.4.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	1.460.963,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	29.219,26
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	29.219,-

1.5 Výměry a nájemné

Obvyklé nájemné bylo stanoveno na základě porovnání s obdobnými porovnatelnými objekty.

Prostor	Rozměry	Plocha	Nájem za m ²	Nájemné Kč
	393	393.00	300.00	117900.00
Podlahová plocha a nájemné celkem		393.00 m ²		117900.00

1.6 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Bytový dům č.p.22	4.053.324,-	11.609.717,-
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	42.844,-	214.218,-
Celková cena bez vlivu pp	4.096.168,-	11.823.935,-

1.7 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu je budova podle analýzy jejího rozvoje zařazena do skupiny C (stabilizovaná oblast, s další rozvojovou možností nemovitě věci).

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	4.096.168,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	712.249,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	117.900,-
Snížení o 40%	- Kč	47.160,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	35.612,45
Roční výše nákladů celkem 70,21% příjmů	= Kč	82.772,45
Korekce nákladů na max. 50% roč. nájemného	- Kč	23.822,45
Upravená výše ročních nákladů	= Kč	58.950,-
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	58.950,-
Míra kapitalizace p = 4,5%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč	1.310.000,-
R = CV - CN = 1.310.000,- - 4.096.168,-		
Celková cena pro skupinu C = CV + 0.20 x R = 1.310.000,- + 0.20 x 2.786.168,-	= Kč	1.867.234,-
Kombinace nákladového a výnosového způsobu	Cena celkem Kč	1.867.234,-

2. Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

2.1 Popis

Na oceňované nemovité věci vážne bezúplatné věcné břemeno výlučného užívání nemovité věci ve prospěch společnosti: PORTFIN Credits and Loans, spol. s r. o., IČ: 25454226, sídlo: Volyňských Čechů 837, 43801 Žatec.

Věcné břemeno zaniká uspokojením veškerých peněžitých pohledávek oprávněného vyplývajících ze smlouvy o úvěru č.2008/003/U ze dne 11.4.2008 mezi společností a paní Annou Filovou, RČ: 435526/132 a Josefem Malým, RČ: 500813/064. Dlužnou částku tvoří jistota 280.000,- a příslušenství.

Vzhledem k tomu, že znalec nezná výši dlužné částky, je cena věcného břemene vypočtena jako věcné břemeno bez práva do konce života dle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

2.2 Výpočet ceny věcného břemene

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	300,-
Roční užitek za celou výměru 393.00 m ²	= Kč	117.900,-
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	= Kč	0,-
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	78.600,-
Uvažovaná výše ročního užitku pro výpočet	= Kč	117.900,-
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	neomezeně
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	589.500,-
Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	589.500,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	589.500,-
Zjištěná cena celkem	Kč	589.500,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Kombinace nákladového a výnosového způsobu	Kč	1.867.234,-
2) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	-589.500,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.277.734,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.277.730,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemků p.č.st.8/4, vč. bytového domu č.p.22, a p.č.1/1 vše v katastrálním území Malnice (kód:749125), obec Postoloprty, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné a bytové domy, které jsou lokalizovány v obci Postoloprty, část Malnice a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 1950 m² a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav budovy	k ₃	Technický stav bytového prostoru
1	2 900 000	334	8 682,63	0,85	7 380,24	1,05	Postoloprty	0,95	dobrý	1,00	velmi dobrý
2	3 590 000	453	7 924,94	0,85	6 736,20	0,95	Postoloprty, Seménkovice	0,95	dobrý	1,05	po rekonstrukci
3	2 500 000	200	12 500,00	0,85	10 625,00	0,90	Malnice, Postoloprty	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci
4	2 330 000	360	6 472,22	0,85	5 501,39	1,05	Postoloprty	0,95	dobrý	1,00	velmi dobrý
5	1 950 000	150	13 000,00	0,85	11 050,00	1,10	Postoloprty, Walkerova	1,00	velmi dobrý	1,05	po rekonstrukci

i	k ₄	Typ konstrukce	k ₅	Typ oken	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
2	0,90	kamenná	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,05	elektro, studna, plyn, žumpa
3	0,95	smíšená	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
4	1,00	cihlová	1,00	standard	0,95	lokální	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standardní	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn

i	k ₉	Typ domu	k ₁₀	Možnost parkování	k ₁₁	Vedlejší stavby	k ₁₂	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₃	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	volně stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,94	1 658	1,00	bez vlivu na cenu	0,94	7 851,32
2	1,00	volně stojící	1,03	vlastní venkovní stání	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	2 806	1,00	bez vlivu na cenu	1,05	6 415,43
3	1,00	volně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	2 801	1,00	bez vlivu na cenu	1,13	9 402,65
4	1,00	volně stojící	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,99	1 913	1,00	bez vlivu na cenu	0,94	5 852,54
5	1,00	volně stojící	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,80	1 073	1,00	bez vlivu na cenu	1,12	9 866,07

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	5 852,54 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	9 866,07 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	1 582,36 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	6 295,24 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	9 459,96 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	7 877,60 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	393	SJTC	7 877,60 Kč
Lokalita	Postoloprty, Malnice	k ₁	0,90
Technický stav budovy	špatný	k ₂	0,90
Technický stav bytového prostoru	špatný	k ₃	0,90
Typ konstrukce	smíšená	k ₄	0,95
Typ oken	standard	k ₅	1,00
Typ vytápění	lokální	k ₆	0,95
Vybavení	podstandardní	k ₇	0,95
Inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace	k ₈	1,05
Typ domu	samostatně stojící	k ₉	1,00
Možnost parkování	garáž	k ₁₀	1,05
Vedlejší stavby	velice špatný technický stav	k ₁₁	0,80
Velikost pozemku [m ²]	2 793	k ₁₂	1,20
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k ₁₃	0,70
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_o			0,46
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_o [Kč/m²]			3 623,70
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			1 424 751,87

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id.1/7 na nemovité věci – pozemky s bytovým domem č.p.22 ve východní části obce Postoloprty. Celková výměra pozemků je 2793 m². Stavba bytového domu je ve špatném technickém stavu. Na stavbu domu navazuje hospodářská budova a budova primárně určená pro bydlení. Tyto budovy jsou ve stavu vyžadující celkovou rekonstrukci. Na nemovité věci vázne věcné břemeno užívání.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Loun,
- Výměra pozemků,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Technický stav budov ve funkčním celku,
- Spoluvlastnictví.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – pozemky s bytovým domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.867.234,-
2) Cena zjištěná nemovité věci s vlivem věcného břemene	Kč	1.277.734,-
3) Cena zjištěná podílu id. 1/7 bez vlivu věcného břemene	Kč	266.748,-
4) Cena zjištěná podílu id. 1/7 s vlivem věcného břemene	Kč	182.533,-
5) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	1.424.752,-
6) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací s vlivem věcného břemene	Kč	835.250,-
7) Cena podílu id.1/7 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací bez vlivu věcného břemene	Kč	203.536,-
8) Cena podílu id.1/7 na nemovité věci stanovená metodou srovnávací s vlivem věcného břemene	Kč	119.321,-
9) Hodnota věcného břemene	Kč	589.500,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.8/4 se stavbou bytového domu č.p.22 s příslušenstvím
a pozemek p.č.1/1,
katastrální území Malnice (kód:749125), obec Postoloprty, okres Louny,
po zaokrouhlení a zohlednění věcného břemene, je:**

120.000,- Kč

Slovy: jedno sto dvacet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt není v lokalitě se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- Na nemovité věci vázne věcné břemeno užívání
- Cena zjištěná je vyšší, než cena obvyklá
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (věcné břemeno, zástavní právo smluvní, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovitá věc se zohledněním vlivu věcného břemene: 1.277.734,-
 - b) Spoluvlastnický podíl id.1/7 se zohledněním vlivu věcného břemene: 182.533,-
2. Cena obvyklá se zohledněním vlivu věcného břemene, za kterou je nemovitá věc prodejná, je:
 - a) Spoluvlastnický podíl id.1/7: 120.000,-
3. Na nemovité věci vázne věcné břemeno v hodnotě 589.500,-.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 15.července 2018

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6098-63/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz