

Znalecký posudek
číslo 2010-69

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

NEMOVITOST:	BYTOVÝ DŮM čp. 209 v Žatci, k.ú. Žatec
Adresa nemovitosti:	Náměstí P. Chelčického 209, 438 01 Žatec
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Louny, kú Žatec, kód kú 794732, LV 2996
	Stavba s pozemkem, č.p. 209, p.č. 125/1
VLASTNÍK:	nemovitost je součástí konkursní podstaty - neposuzuji



ÚČEL OCENĚNÍ:	Návrh obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby - zpeněžení konkursní podstaty.
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210	CZ25407210	415 652 187	415 652 187	topcredit@topcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Křivka	soudní znalec a koncesovaný odhadce majetku
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	6.8.2010	Datum zpracování:	23.8.2010
-------------------------	----------	-------------------	-----------

Počet stran: 15 Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. 1860 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav: novostavba udržovaná **neudržovaná**

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů:

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání bydlení a podnikání částečně obsazen volný objekt
 Poloha: centrum kraj obce bytová zóna průmyslová zóna nákup zóna mimo obec
 Připojky: voda kanalizace plyn elektro telefon zpev. příjezd
 Dostupnost: MHD železnice autobus dálnice/sil. I.tř. sil. II/III. tř.
 Negat.vlivy okolí: dálnice/I.tř. železniční tr. podnik/trafo letiště zápl. oblast jiné

Požadavky objednatele

nejsou zvláštní požadavky na ocenění

Rizika nemovitosti:

Rizika byla zjištěna z části - viz jednotlivá hlediska.

Technické hledisko - nemovitost vykazuje dílčí závady, zejména z důvodu zanedbané údržby. Jedná se zejména o níže uvedené nedostatky:

- lokální zatékání střešním pláštěm - poškozená krytina - v krátkodobém horizontu předpoklad výměny krytiny
- částečné lokální poškození krovu dřevokazným hmyzem - nutno řešit při výměně střešního pláště
- poškozená fasáda - na konci životnosti
- vysoké opotřebení prvků krátkodobé životnosti - podlahy, úpravy povrchů, zařizovací předměty apod.
- vysoké morální opotřebení - předpoklad nutnosti celkové rekonstrukce ve střednědobém časovém horizontu
- celkově zanedbaná údržba v posledních cca 10-ti letech

Legislativní hledisko - právní stav je v souladu se skutečností - rizika nezjištěna.

Ostatní rizika - přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace, v předmětné lokalitě nehrozí riziko záplav.

Vlastnické vztahy neposuzují - nemovitost je zapsána do konkursní podstaty.

PRODEJNOST NEMOVITOSTI: velmi dobrá průměrná **obtížná**
 (do 6 měsíců) (od 6 do 12 měsíců) **(nad 1 rok)**

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	1 769 800,- Kč		
Výnosová hodnota	nestanovena		
Věcná hodnota / nákladová	3 584 720,- Kč		
Cena podle cenového předpisu			
Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP)	880 000,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

CENA OBECNÁ - OBVYKLÁ (tržní)

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací (komparativní) - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech.

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi.

Použité metody ocenění

A. věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění. V daném případě je věcná hodnota stanovena za použití cenového předpisu jako nákladová cena bez koef. prodejnosti - její výše však nemůže být při prodeji na trhu v dané lokalitě dosažena.

B. výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k **jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.**

V daném případě je regulované nájemné velmi nízké, **výnosová hodnota nebyla stanovena.**

C. porovnávací hodnota

V principu se jedná o **vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou.** Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internet, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

Tato metoda byla použita v ocenění formou nepřímého porovnání, viz níže.

Předmětem ocenění je stávající vícebytový atypický dům čp. 209 v obci Žatec, okr. Louny.

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny nemovitosti včetně pozemku a příslušenství tvořících funkční celek, k uvedenému datu na titulní straně posudku.

Rizika nemovitosti byla zjištěna z části - viz samostatný popis uvedený výše.

Při odhadu obvyklé ceny nemovitosti jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě, po její tržní korekci a zohlednění obsazenosti domu.

Zároveň bylo přihlédnuto ke všem zjištěným skutečnostem, z nichž zejména uvádím kladné a slabší stránky nemovitosti.

Mezi klady nemovitosti patří zejména:

- relativně dobrá poloha nemovitosti v historické části města, velký pozemek, společný dvůr
- úplné technické vybavení objektu včetně plynofikace, etážové vytápění
- vestavěné garáže, přístavba garáže

Slabé stránky nemovitosti :

- závady stavebně-technického charakteru s nutností krátkodobého řešení - viz rizika nemovitosti
- celkově zhoršený stav - předpoklad zvýšených nákladů na další údržbu nemovitosti
- morálně-technické opotřebení - předpoklad značných investic ve střednědobém časovém horizontu
- slabší kupní síla v regionu - obtížně dosažitelné tržní - ekonomické nájemné v budoucnu

Z celkového hlediska pokládám budoucí postavení nemovitosti na trhu za problematické, zejména vzhledem k obsazenosti domu nájemníky s regulovaným nájemným a k uvedeným negativním stránkám - zejména pak vzhledem k předpokládaným zvýšeným nákladům na údržbu a investice.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížněji prodejnou v časovém období nad 12 měsíců.

Výše uvedené ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

V dalším se mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti včetně odpovídajícího pojištění. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Seznam příloh:

1. výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - 2 listy (výtah)
2. mapa gis
3. situace - umístění na mapě
4. fotodokumentace - 1 list
5. koncesní listina

Celkem obsahují přílohy 6 listů.

V Lounech, dne 23.8.2010

znalec, podpis, razítko

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	Dům čp. 209 - bytový dům netypový. Pozemek pč. st. 125/1 v k.ú. Žatec, okr. Louny.
Přehled všech vlastníků	Vlastnictví nemovitosti je zapsáno na příloženém LV - jedná se o podílové spoluvlastnictví fyzických osob. K datu ocenění je vlastnictví omezeno - zapsáno do soupisu konkursní podstaty.
Přehled podkladů	- výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - ze dne 9.7.2010 - projektová dokumentace - torzo původní stavební dokumentace - zajištěno znalcem z archivu MÚ Stavebního úřadu v Žatci - evidenční listy pro výpočet nájemného - znalecký posudek č. 57/1782/2003 zpracovaný znalcem Ing. Jiřím Rackem v 05/2003 - skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 6.8. za přítomnosti zástupce objednatele posudku a uživatelů nemovitosti
Charakteristika obce	Město Žatec se nachází v bývalém okrese Louny, jedná se o město s dlouhou tradicí a značným hospodářským významem pro celou oblast bývalého okresu. Město má cca 19535 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura. Z hlediska výroby převažuje tradiční zemědělská výroba a lehký průmysl, dobře se rozvíjí obchod a služby, pracovní příležitosti jsou zde podprůměrné, dobré je dopravní spojení do okolních měst - Louny, Chomutov, Most - městem prochází silniční spojnice Most - Plzeň, spojení na Prahu přes město Louny. Ve městě je dobrá občanská vybavenost - školy vč. škol středních, státní instituce a úřady, bankovní ústavy, pojišťovny, zdravotní zařízení a nemocnice, dále kulturní a sportovní stánky, supermarkety apod. Pracovní příležitosti jsou částečně omezené s nutností dojíždění za prací. Nachází se zde železniční a autobusové nádraží, funguje MHD. Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.
Poloha nemovitosti	Oceňovaná nemovitost se nachází v historické části města, východně v těsné blízkosti Chelčického náměstí, nedaleko centrálního náměstí Svobody - viz příložená situace. Jedná se o lokalitu smíšené zástavby, převážně obytné s dalšími objekty služeb, obchodů a stravování - ubytování. Dům je umístěn jako krajní řadový. Přístup k nemovitosti je ze zpevněných dlážděných veřejných prostor - přímo z náměstí a dále ulicí umístěnou na pozemku pč. 6769 (způsob využití ostatní komunikace - vlastník Město Žatec) ke dvorní části a zadnímu vstupu.
Nemovitost pronajata	Jednotlivé byty jsou obsazeny nájemníky, nájemné je regulované, byly předloženy evidenční listy.
Rizika nemovitosti	Rizika zjištěna částečně - viz samostatný popis uvedený výše.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Úvodní popis a skladba nemovitosti Skladba nemovitosti je patrná z příložené mapy geogr. informačního systému - nemovitost je tvořena stavebním objektem bytového domu, zhruba tvaru písmene velké „L“ a pozemkem včetně příslušenství. Budova - jedná se o bytový objekt, dům čp. 209 - objekt je částečně podsklepený a má dvě nadzemní obytná podlaží s celkem pěti bytovými jednotkami. Hlavní přístup do nemovitosti je z jihozápadu přímo z Chelčického náměstí, zadní vstup je ze dvora, ze severozápadní strany. Skutečné využití nemovitosti je v souladu s evidencí v KN, kde je dům označen jako objekt bydlení. Z hlediska stavebně-technického se jedná o netypový vícepodlažní vícebytový zděný dům. Příslušenství nemovitosti tvoří přístavba garáže a venkovní úpravy - oplocení, vrata a další venkovní úpravy běžného rozsahu. Objekt garáže není takto evidován v KN. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě - veř. vodovod, kanalizaci, elektrodistribuční soustavu, plynovod apod.
Druh stavby - účel využití	Dům je užíván ke svému účelu běžným způsobem - účel využití je k bydlení.
Dokumentace	V archivu MÚ Žatec bylo dohledáno torzo původní dokumentace, při ocenění se vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření a z výměr dle posudku p. Racka.
Způsob užívání	Využití k bydlení je s dílčími závadami plynoucími ze zanedbané údržby - viz rizika nemovitosti.
Popis tech. stavu stavby	Celkový technický stav je zhoršený, se zanedbanou údržbou a vysokým morálním znehodnocením - opotřebením, je předpoklad vynaložení vysokých nákladů na opravy a investice v krátkodobém časovém horizontu - viz podrobnější popis v části ocenění.
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Stáří nemovitosti - dle získaných informací v archivu MÚ Žatec je datováno stáří nemovitosti od r. 1860, tj. 150 roků.

Celkový stav - dům je nedostatečně udržovaný - prováděny pouze základní opravy, bytový fond je zastaralý se značným technickým i morálním opotřebením - poslední větší opravy se prováděly před cca 35 - 40 roky - **podrobněji viz vlastní část ocenění.**

Pozemky

Základní popis každého pozemku

Součástí vlastnictví nemovitosti je pozemek dle výpisu z KN, tento je taktéž předmětem ocenění.

Pozemek pč. st. 125/1 o výměře 551 m² - zastavěná plocha a nádvoří - pozemek je z části zastavěn vlastním objektem čp. 209 a obj. garáže, z části je tvořen dvorem - stav odpovídá zápisu v KN, jedná se o stavební pozemek.

Trvalé porosty

Nevyskytují se.

Věcná břemena

Ke dni ocenění nejsou zřízena věcná břemena ani jiná omezení vlastnictví - s výjimkou uvedených na příloženém LV - nemovitost je součástí konkursní podstaty.

Posudek

1. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 209

a₂) Garáž

b) Venkovní úpravy

b₁) Venkovní úpravy

c) Pozemky

c₁) Pč. st. 125/1

2. Popis objektů a pozemků

a) Hlavní stavby - a₁) Dům čp. 209

Dům je umístěn na pozemku pč. st. 125/1. Jedná se o bytový netyповý dům - stav využití odpovídá evidenci dle KN.

Objekt je zděný s částečně klenutými stropy v suterénu, v nadzemních podlažích s převážně rovnými stropy, je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Podzemní podlaží nebylo v době prohlídky měřitelné - odhadnuto (bez vlivu na obvyklou cenu nemovitosti). Půdorysný tvar domu je písmene velké „L“, střecha je sedlová složená, krov dřevěný vázaný, krytina tašková pálená.

Dispozice - hlavní vstup do objektu je z jihozápadní strany přímo z náměstí, zadní vstup je ze dvora.

1. NP - obsahuje chodbu, dva byty 3+1 a 2+1, vstupní halu, vstup do sklepa, schodiště, jednu nevyužitou místnost. dvě garáže ve dvorním křídle.

2. NP - obsahuje chodbu - pavlač, schodiště, celkem tři bytové jednotky 2+1, nevyužitou místnost.

Všechny bytové jednotky jsou pronajaté - obsazené nájemníky. Evidenční listy byly předloženy, nájemní smlouvy nikoliv - nájemné je dle podkladů regulované - celkově činí nájemné včetně pronajaté garáže cca 4800,- Kč/měsíc. **Výměry užitných ploch (bez schodiště, chodby, spol. prostor sklepa) stanoveny orientačně ze zastavěné plochy a dle evidenčních listů - nebyl možný přístup do sklepa.**

Konstrukce a vybavení - viz přehled konstrukcí a vybavení v tabulce uvedené níže.

Celkově lze hodnotit vybavení jako podstandardní, celkový stav objektu je neudržovaný s vysokým zejména morálním opotřebením. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou relativně v dobrém stavu vzhledem ke značnému stáří - je zřejmá prasklina mezi původní kamennou a později přistavěnou zděnou částí, ve spodní části domu je patrná zvýšená vlhkost. Střecha je ve špatném stavu, rovněž fasáda, částečně okna. Stav jednotlivých bytů je různý, s vyšším opotřebením prvků krátkodobé životnosti a zejména morálním opotřebením, do bytů ve

2. NP lokálně zatéká. Kladem je plynifikace domu, v posledních cca 10-15 letech bylo ve všech bytech zřízeno plynové etážové vytápění, ve dvou bytech jsou zánovní kotle stáří cca 5 roků. Objekt je užíván běžným způsobem s uvedenými závadami.

Opotřebením objektu je stanoveno kubickou metodou ve výši nad 75 %.

a2) **Garáž** – přízemní jednoduchý zděný objekt, pultová střecha, vyšší opotřebení. Objekt není jako garáž zapsán na LV.

b) Venkovní úpravy - b₁) Venkovní úpravy

Provádí se odhad ceny venkovních úprav, resp. jejich věcné hodnoty - popis viz část nález.

Ocenění se provádí na základě odhadnutého podílu z ceny hlavní stavby. Běžně se tento podíl pohybuje ve výši pásma 2 - 10% z ceny hlavní stavby - v daném případě vzhledem k nízkému rozsahu těchto úprav volím spodní hranici uvedeného rozpětí.

c) Pozemky - c₁) Pč. st. 125/1

Pozemek pč. st. 125/1 - dle evidence v KN zastavěná plocha a nádvoří - zastavěn z části objektem bytového domu čp. 209 - stav odpovídá evidenci dle KN. Nezastavěná část tvoří dvůr navazující severovýchodně na dům.

Obvyklá cena pozemků

Jedná se o zastavěný pozemek, který se samostatně běžně neobchoduje - prakticky výhradně ve spojení s příslušnou stavbou. Provádí se orientační ocenění indexovou metodou pro zjištění celkové věcné hodnoty nemovitosti - pro čistě obytné objekty je ocenění metodou třídy polohy nevhodné a neodpovídá realitě.

Zjištěná cena ve výši cca 1200,- Kč/m² pozemku odpovídá místním poměrům - ve městě Žatec se obchodují volně stavební pozemky v rozpětí cca 800 - 1200,- Kč/m², v centrální části města lze předpokládat i cenu vyšší. Uvedené ocenění pozemků nutno považovat za informativní - obvyklá cena nemovitosti se zjišťuje pro nemovitost jako celek, tj. jako cena staveb včetně souvisejících pozemků.

3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle mezinárodně uznávaných platných oceňovacích standardů EVS.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

a) Hlavní stavby

a1) Dům čp. 209 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	375,36 * 0,15	=	56,30 m ²
1. NP:	21,30 * 8,70 + 18,10 * 10,50	=	375,36 m ²
2. NP:		=	375,36 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	56,30 m ²	2,50 m	140,75 m ³
1. NP:	375,36 m ²	3,50 m	1 313,76 m ³
2. NP:	375,36 m ²	3,50 m	1 313,76 m ³
Součet	807,02 m ²		2 768,27 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 768,27 / 807,02 = 3,43 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 807,02 / 3 = 269,01 m²

Obestavěný prostor:

Spodní stavba:	56,30 * 2,70 + (375,36 - 56,30) * 0,20	=	215,82 m ³
Vrchní stavba:	375,36 * 7,20	=	2 702,59 m ³
Střešní prostor:	375,36 * 3,25 * 0,5	=	609,96 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 528,37 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	kamenné neizolované pasy	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	původní kamenné a smíšené zdivo	S	100,00
3. Stropy:	klenby, rovné stropy s podbitím a omítkou - polospalné	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné - poškozené - zvětralé	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	bělinové	P	100,00
10. Schody:	kamenné	S	100,00
11. Dveře:	hladké plně dveře - prefa, vstupní dřevěné	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová okna	S	80,00
	chybí	C	20,00
14. Povrchy podlah:	dlažba, koberec, PVC	S	70,00
	část dřevěné	P	30,00
15. Vytápění:	ústřední - etážové s plynovým kotlem	S	100,00
16. Elektroinstalace:	třířázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	chybí	C	100,00
18. Vnitřní vodovod:	SV a TUV - ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové a plastové potrubí, odpady ze všech hygien. zařízení	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, vana	S	100,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	podstandardní	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,00	100,00	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,00	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	P	2,10	100,00	0,46	0,97
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	80,00	1,00	4,32
	C	5,40	20,00	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	S	3,10	70,00	1,00	2,17
	P	3,10	30,00	0,46	0,43
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	5,60	100,00	0,46	2,58
Součet upravených objemových podílů:					89,33

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8933

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9445
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8933
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1620

Základní cena upravená = 3 359,30 Kč/m³

Plná cena: 3 528,37 m³ * 3 359,30 Kč/m³ = 11 852 853,34 Kč

Výpočet opotřebení kubickou metodou

Stav konstrukcí dlouhodobé životnosti: 50,00 %

Stanovení předpokládané životnosti stavby Z

$Z = S + ((ZZ + (S^3 / (2 * ZZ^2)) - S) * (Q / 100)) =$

$150 + ((200 + (150^3 / (2 * 200)) - 150) * (50,00 / 100)) = 180$

$100 * 150 / 180 = 76,494 %$

- 9 066 721,63 Kč

Dům čp. 209 - zjištěná cena = **2 786 131,71 Kč**

a2) Garáž - § 8

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba: 8,70 * 4,10 * (2,50 + 3,70) * 0,5 = 110,58 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 110,58 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100,00	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100,00	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	P	6,00	100,00	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů:					60,21

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,6021

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6021
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210

Základní cena upravená: = 1 755,95 Kč/m³

Plná cena: 110,58 m³ * 1 755,95 Kč/m³ = 194 172,95 Kč

Výpočet opotřebení kubickou metodou

Stav konstrukcí dlouhodobé životnosti: 70,00 %

Stanovení předpokládané životnosti stavby Z

$Z = S + ((ZZ + (S^3 / (2 * ZZ^2)) - S) * (Q / 100)) =$

$100 + ((160 + (100^3 / (2 * 160)) - 100) * (70,00 / 100)) = 160$

$100 * 100 / 160 = 64,238 \%$

- 124 732,82 Kč

Garáž - zjištěná cena

= 69 440,13 Kč

b) Venkovní úpravy - b₁) Venkovní úpravy - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům čp. 209	2 786 131,71 Kč
Garáž	69 440,13 Kč
Celkem:	2 855 571,84 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:

2 855 571,84

Stanovené procento z ceny staveb:

* 0,0200

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 57 111,44 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby

a₁) Dům čp. 209

= 2 786 130,- Kč

a₂) Garáž

= 69 440,- Kč

b) Venkovní úpravy

= 57 110,- Kč

Cena objektů činí celkem

2 912 680,- Kč

Indexová metoda - a₁) Pč. st. 125/1

Výchozí cena:

= 800,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:

* 1,20

B - typ stavebního pozemku:

* 1,00

C - třída velikosti obce:

* 0,70

D - typ polohy:

* 1,50

E - územní připravenost, infrastruktura:

* 1,10

F - speciální charakteristiky:

* 1,10

Výchozí cena upravená

= 1 219,68 Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 1 219,68 Kč/m²

Oceňovaný stavební pozemek:

zastavěná plocha p.č. st. 125/1

551 m²

Výměra stavebních pozemků: 551 m²

551,00 m² á 1 219,68 Kč/m² = 672 043,68 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem

= 672 043,68 Kč

Pč. st. 125/1 - výsledná cena

= 672 043,68 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pč. st. 125/1 = 672 040,- Kč

Cena pozemků činí celkem 672 040,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Přímá porovnávací metoda je pro daný typ nemovitosti obtížně použitelná - není k dispozici dostatečně široká datová základna prodejních cen srovnatelných objektů, protože takové objekty uvedeného obytného využití včetně nebytových prostor jako celek nebyly ve městě Žatec, ani v jejím blízkém okolí ve větší míře obchodovány, nebo tyto údaje nejsou k dispozici. Částečně lze vycházet z údajů realitního trhu, kde je poměrně úzká nabídka k prodeji podstatně menších obytných objektů. Obchoduje se však se samostatnými bytovými jednotkami a částečně i s nebytovými prostory dle zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor.

Základní úvahou při ocenění daného objektu je skutečnost, že obvyklá cena takového objektu je tvořena obvyklou cenou jednotlivých bytových a nebytových prostor po tržní korekci. Tato může být zjištěna porovnávací metodou jako součet porovnávacích hodnot jednotlivých jednotek obsažených v domě - tj. nebytových prostor a bytů. Rozdělení domu na jednotky dle zákona o bytech č. 72/1994 Sb. není zatím provedeno - výslednou cenu je pak nutno snížit o náklady spojené s legalizací takové formy vlastnictví (prohlášení vlastníka, technický pasport, právní úkony apod.). Dále je nutno provést porovnáním tržní korekci ve vztahu k celkovému stavu domu, stavu jednotlivých prostor a též z hlediska obsazenosti bytů, kdy byty s nájemníky se obchodují podstatně hůře ve srovnání s byty volnými. **Alternativou tohoto způsobu ocenění je tzv. nepřímé porovnání** na základě převzatých jednotkových cen srovnatelných užitných ploch obdobných nemovitostí, případně prostor (bytové prostory, nebytové prostory) z databáze znalce i z realitní inzerce, které byly obchodovány, nebo jsou předmětem nabídky na trhu, po jejich tržní korekci porovnáním.

Užitná plocha oceňovaného objektu je stanovena součtem užitných (pronajímatelných) ploch jednotlivých bytů dle předložených evidenčních listů a nebytových prostor níže uvedeným orientačním způsobem:

Čp. 209 – bytový dům

Zastavěná plocha - 375 m²
Zastavěná plocha podlaží - 375 m² * 2 = 750 m²
Podlahová plocha podlaží - 750 * 0.70 = 525 m² (odhadem)

Byty - 1. NP - 59.20 + 70.03 = 129.23 m²
Byty - 2. NP - 62.01 + 61.68 + 76 = 199.70 m²
Nebytový prostor (garáže, ostatní) - 1. NP - 69.5 m² (odhadem, nebyl umožněn přístup).

Sklepní prostor neuvažují, jeho vliv na obvyklou cenu je vzhledem k poměru k obytné ploše v tomto případě zanedbatelný. Přistavěná garáž je hodnocena jako příslušenství domu.

Popis porovnatelných nemovitostí - analýza trhu

1/ Porovnatelná nemovitost - dle vlastní databáze

Bytový dům Cítoliby - obchodováno v 06/2008

Bytový objekt vyššího stáří - ca 70 roků, třípodlažní se dvěma nadzemními podlažními. V domě je celkem šest bytových jednotek, zhoršený částečně udržovaný stav. Zastavěná plocha: 262 m², užitná plocha 501 m², Druh budovy: cihlová, Přípojky IS - vodovod, elektro 220/380 V, kanalizace, telefon, vytápění: ÚT tuhá paliva, Stav objektu: částečně udržovaný

Realizovaná cena 1100 tis. Kč - 2195,- Kč/m² - jednotková cena na 1 m² užitné plochy.

2/ Bytový dům Žatec - Bezděkov, okr. Louny - dle databáze znalce

Prodej bytového domu na okraji předměstí Žatec, v klidné části Bezděkov. Ve dvoupodlažním domě jsou celkem 4 bytové jednotky, 2x byt 3+1 a 2x byt 1+1. Všechny byty jsou obsazené, s tržním nájemným. V podkrovní je možná vestavba dalších bytových jednotek. K domu náleží pozemek s možností parkování v uzavřeném dvoře za domem. Ve dvou bytech 3+1 ústřední vytápění (kotel na tuhá paliva), ve dvou bytech 1+1 el. přímotopy. Výměry - plocha pozemku 911 m², zastavěná plocha 162m², užitná plocha 300 m². Typ budovy - samostatně stojící, zděný objekt cihlový, EI, vodovod, septik, není plynovod, průměrně udržovaný stav. Obchodováno v 10/2009.

Realizovaná cena 2090 tis. Kč - 6970,- Kč/m² - jednotková cena na 1 m² užitné plochy.

3/ Bytový dům Nerudovo náměstí, Žatec

Nabídka prodeje dle realitní inzerce - RK HEIA Reality, třída Obránců míru, 43801 Žatec, ID zakázky:5058/10

Bytový zděný dům, dvoupodlažní, se čtyřmi bytovými jednotkami - 3+1(91 m²),2+1 (70 m²),1+1(31 m²), garsoniéra (12 m²) a skladovým prostorem

(250 m²) - uvažována výměra 50 % . Byty jsou před rekonstrukcí. Dům je po částečné opravě fasády, okna jsou původní. Podlahy v bytech jsou prkenné, na chodbách je dlažba. Topení je řešeno v každém bytě zvlášť - lokální plynové a lokální na tuhá paliva. Skladový prostor se nachází vedle byt. domu. Jedná se o třípatrovou zděnou budovu s dřevěnými trámy, vyztužené ocel. nosníky a nákladním výtahem, který se nachází uvnitř skladu. **Požadovaná cena nemovitosti 2940 tis. Kč - 8940,- Kč/m² - jednotková cena na 1 m² užitné plochy.**

Návrh jednotkových cen užitných ploch

Při porovnání oceňované nemovitosti ve vztahu k výše uvedeným porovnávacím nemovitostem a k obecným podmínkám na trhu nemovitostí v lokalitě města Žatec a jeho okolí, nutno uvážit zejména následující aspekty:

- nemovitost má dobrou polohu nedaleko centra města, avšak z hlediska bydlení jde o lokalitu částečně zatíženou nevhodnou skladbou obyvatelstva
- celkový stav domu čp. 209 je pouze částečně udržovaný, avšak obyvatelný - schopný užívání- lze očekávat další značné náklady na další údržbu a investice do modernizace v dohledném horizontu 3-5 roků
- ve městě Žatec je v současné době vyrovnaná poptávka po bydlení, ceny bytů se oproti r. 2007-8 snižují nebo stagnují, jedná se o trh se slabší kupní silou obyvatelstva, dosažitelné nájemné nedosahuje potřebných tržních hodnot - z hlediska výnosů se jedná o dlouhodobou nevhodnou investici

Na základě vyhodnocení těchto skutečností, stavebně technického stavu a stávajícího využití se navrhuje předpokládaná odhadovaná cena užitné obytné plochy objektu porovnáním dle níže uvedených porovnávacích kritérií:

poloha nemovitosti, celkový technický stav - opotřebení, provedení a technické vybavení, příslušenství, vliv velikosti pozemku, další vlivy dle úvahy znalce (rizika nemovitosti, přístup, zástavní práva a věcná břemena apod.).

V daném případě lze usuzovat, že oceňovaná nemovitost má jistě podstatně lepší vlastnosti oproti porovnávací nemovitosti ad 1), zejména vzhledem k poloze i z hlediska všech uvedených porovnávacích kritérií, v porovnání k nemovitostem ad 2 je situace složitější - tam je částečně výhodnější z hlediska polohy, velikosti pozemku, ale mírně nevýhodnější z hlediska provedení a technického stavu a zejména výše nákladů na další údržbu a investice, na správu apod. Ve vztahu k nemovitosti ad3) je nemovitost dobře porovnatelná, vzhledem k možnosti užívání v mírně lepším stavu. Z těchto hledisek je oceňovaná nemovitost mírně hůře obchodovatelná - zejména z titulu obsazenosti nájemníky a vlivem existence omezení vlastnických práv - nemovitost je zatížena smluvním zástavním právem a dalšími omezeními.

Způsob použití porovnávací metody, resp. její aplikace, je v daném případě výsledkem hodnocení situace na trhu znalcem, který má zkušenosti v tržním oceňování pro bankovní sektor, účely exekuce a soudní řízení - neexistuje obecně platná předepsaná metodika způsobu použití porovnávací metody ani exaktně stanovený matematický model - vzorec - pro výpočet porovnávací hodnoty (obvyklé ceny), s výjimkou některých ustanovení cenového předpisu pro určitý typ nemovitostí.

Vysvětlení použitých zkratk

Pc - požadovaná cena dle realitní inzerce, **Pcj** - požadovaná jednotková cena za 1m² užitné plochy

Kc - realizovaná - známá kupní cena, **Kcj** - známá jednotková cena za 1m² užitné plochy

Ucj - upravená jednotková cena = Pcj x Ko, nebo Kcj x Kp (Kr= 1)

Jcvp - jednotková cena váženým průměrem

Ko - koeficient odlišnosti = Kr x Kp

Kr - koef. rizika na pramen ceny = 0.70 - 0.80 – objektivizační koeficient

Kp - koef. porovnání (stanovený znalcem ve vztahu k oceňované nemovitosti na základě výše uvedených parametrů pro porovnání)
- lepší vlastnosti oproti oceňované nemovitosti = hodnota Kp je menší 1.0; horší vlastnosti = hodnota Kp je vyšší 1.0.

Zjištěné nabídky pro porovnání viz výše - uvádějí se tři porovnatelné nemovitosti

ad 1/ Realizovaná cena - 2195,- Kč/m². Kr = 1.00, Kp = 1.90, Ucj = 4170,- Kč/m²

ad 2/ Realizovaná cena - 6970,- Kč/m². Kr = 1.00, Kp = 0.70, Ucj = 4880,- Kč/m²

ad 3/ Požadovaná cena - 8940,- Kč/m². Kr = 0.70, Kp = 0.80, Ucj = 5006,- Kč/m²

Jcvp = (4170 + 4880 + 5006 * 2) / 4.0 = 4765.50 Kč/m², tj. zaokr. 4770,- Kč/m² jako průměrná cena užitné pronajimatelné plochy nemovitosti.

Pozn.: Váha 2 je uplatněna u porovnávací nemovitosti č. 3 z důvodu její nejlepší porovnatelnosti a polohy v Žatci.

Druh nemovitosti: Obytné domy
 Konstrukce: zděné
 Počet podzemních podlaží: 1
 Počet nadzemních podlaží: 2
 Poloha: řadový krajový
 Podkroví: ne
 Pozemky celkem: 551 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 375 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,47
 Výtah: ne
 Přípojky: V, K, E, P, tel.
 Technický stav objektu: velmi špatný
 Příslušenství nemovitosti: oplocení, vrata, zpevněná plocha, garáž
 Garáž: v objektu
 Stáří objektu: 150 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	3 528,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	750,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	398,00 m ²

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Nepřímé ocenění					
Adresa						
Popis: Jednotková tržní cena byla převzata na základě analýzy trhu z porovnání uvedených „obdobných“ objektů - viz popis výše. Tato cena je stanovena pro volný neobsazený objekt, nezatižený regulovaným nájemným vztahem.						
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	Řadový, řadový krajní		
Stáří objektu	100 a více roků	Stav objektu	špatný			
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1			
Výměra pozemku	500 m ²	Zastavěná plocha	300-400 m ²			
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne	
Svislé konstrukce	Zděné					
Přípojky	všechny IS					
Příslušenství	Standardní					
Požadovaná nebo kupní cena						
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře, databáze znalce					
Požadovaná cena	Viz porovnávací objekty	Koef. úpravy ceny	0,7 – 0,9	Cena po úpravě	Viz jednotlivé objekty	
Výměry a jednotkové ceny						
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC)		
Obestavěný prostor:	m ³		500,- Kč/m ³	500,- Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²		2 300,- Kč/m ²	2 300,- Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²		0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²		0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²		4 770,- Kč/m ²	4 770,- Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí						
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00	
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00	
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00	
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00	
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám				1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00	
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00	
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00	
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00	
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00	
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,000	

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Nepřímá metoda	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
SJC – minimum	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
SJC – průměr	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
SJC – maximum	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
Index oceňovaného objektu	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
JCO – minimum	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
JCO – průměr	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
JCO – maximum	500,00	2 300,00	0,00	0,00	4 770,00
Výměry oceňované stavby	3 528,00	750,00			398,00
CO – minimum	1764000	1725000			1898460
CO – průměr	1764000	1725000			1898460
CO – maximum	1764000	1725000			1898460

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 725 000,- Kč
 Průměrná: 1 795 820,- Kč
 Maximální: 1 898 460,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 1795820 - [0,15 * (1898460 - 1725000)] = 1 769 801,- Kč$$

Bytový dům čp. 209 - výsledná cena = 1 769 801,- Kč

Rekapitulace

Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v úrovni zjištěné porovnávací hodnoty, za předpokladu, že objekt bude neobsazený nájemníky. Věcné hodnoty nelze při obchodování u daného typu nemovitosti a v daném regionu - dosáhnout.

V daném případě je dům obsazený nájemníky, nájemné je regulované, výnosová hodnota domu je prakticky nulová - náklady na údržbu a amortizaci jsou vyšší než příjmy plynoucí z regulovaného nájemného - vyšší nájemné je v domě do budoucna obtížně dosažitelné bez podstatného zlepšení úrovně bydlení, tj. bez vynaložení značných investičních prostředků.

V takovém případě se pro návrh obvyklé ceny vychází z porovnávací hodnoty upravené koeficientem obsazenosti - dle různých zdrojů, odborné literatury a při oceňování pro bankovní zástavy se doporučuje koef. 0.4 - 0.8 dle uvážení znalce - dle místních podmínek, procenta obsazenosti, technického stavu apod..

Věcná hodnota - byla stanovena dle platného cenového předpisu - její výše nelze při obchodování u daného typu nemovitosti a v daném regionu dosáhnout.

Výnosová hodnota - nebyla stanovena z výše uvedených důvodů.

Porovnávací hodnota je stanovena výše uvedenou nepřímou porovnávací metodou. **Porovnání bylo provedeno s nemovitostmi stejného nebo obdobného využití** z databáze znalce a na základě převzatých informací z realitní inzerce po odborné korekci. Slabším místem metody je absence širší databáze realizovaných prodejů, obdobná nemovitost uvedených užitných parametrů se v lokalitě města Žatec v r. 2010 neobchodovala.

Odhad obvyklé ceny

Při ocenění vycházím z porovnávací hodnoty upravené koef. 0.5 - dům je plně obsazený nájemníky, stav domu je špatný, výhodou je dvůr s možností dalšího využití, garáže.

Výpočet - 1.769.800 x 0.50 = 884.900,- Kč

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 800 - 900 tis. Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti pod horní hranici uvedeného rozpětí, zejména vzhledem ke značné věcné hodnotě nemovitosti a velikosti pozemku v centru města.

Věcná hodnota objektů:	2 912 680,- Kč
Věcná hodnota pozemků:	672 040,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem:	3 584 720,- Kč
Porovnávací cena:	
Porovnávací cena objektů:	1 769 800,- Kč
Porovnávací cena celkem:	1 769 800,- Kč

Po úpravě koef. 0.50

Obecná cena:	880 000,- Kč
---------------------	---------------------

slovy: osmsetosmdesáttisíc Kč

Seznam příloh

1. výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - 2 listy (výtah)
 2. mapa gis
 3. situace - umístění na mapě
 4. fotodokumentace - 1 list
 5. koncesní listina
- Celkem obsahují přílohy 6 listů.

V Lounech dne 23.8.2010

Ing. Petr Krivka

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2010-69 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2010-69.

V Lounech dne 23.8.2010

Ing. Petr Krivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz