

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19174

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Chabařovice
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Chabařovice, k.ú. Chabařovice
Adresa:	Náměstí 9. května 203, 403 17 Chabařovice
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE, Mgr. Jan Šticha, soudní exekutor
Adresa:	Paroubkova 228, 344 01 Domažlice
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 165 EX 06136/11 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

39 000 Kč

Stav ke dni: 16.01.2020

Datum místního šetření: 3.12.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 16.01.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/40 (jedna čtyřicetina) na pozemku parc. č. 120 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 203 Chabařovice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 1549 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Chabařovice, obec Chabařovice, část obce Chabařovice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 72.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepřijemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Štichy o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.11.2019 pod č.j. 165 EX 06136/11-176.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od spoluvlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování

majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Chabařovice s cca 2.500 obyvateli se nachází v Ústeckém kraji, cca 6 km severozápadně od města Ústí nad Labem, cca 8 km severovýchodně od města Teplice a cca 5 km jihovýchodně od města Krupka. Městem protéká Ždírnický potok a nachází se zde několik rybníků včetně jezera Milada. Části obce jsou Chabařovice a Roudníky. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Zdravotnictví je zajišťováno lékařskými praxemi a lékárnou. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, sportovní areál, motokros, plochá dráha, koupaliště a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města na Náměstí 9. května č.p. 203 v obytné zóně. Zastávka autobusu „Chabařovice, radnice” se nachází cca 30 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zastavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 73/1	Město Chabařovice, Husovo náměstí 183, 40317 Chabařovice
parc. č. 126	Město Chabařovice, Husovo náměstí 183, 40317 Chabařovice
parc. č. 113	Město Chabařovice, Husovo náměstí 183, 40317 Chabařovice

Celkový popis

Jedná se o řadový krajní, nepodsklepený, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Budova byla v uplynulých letech postupně modernizovaná. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín, vikýř a střešní otvor. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda domu není zateplená. Vchodové dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná zdvojená, opatřena parapety. K domu náleží zahrada, na které se nachází samostatně stojící zděná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty, zděná dílna, přístřešek, pergola, bazén a skleník. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V domě se nacházejí 2 byty. V 1. NP je dispoziční řešení 2+1, koupelna je vybavena sprchovým koutem, vanou a WC. Dále je zde samostatné WC. Ve 2. NP je dispoziční řešení 3+1. Obklady jsou keramické. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou nebo parketami.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace, vodovodu a plynovodu. Vytápění domu je ústřední kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 120, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 588 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 203 a plochou pod garáží, dílnou, přístřeškem, pergolou, skleníkem a bazénem. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek parc. č. 1549, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 194 m². Pozemek je od stavebního pozemku oddělen korytem vodního toku. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené dřevěným oplocením. Na pozemku se dále nacházejí zpevněné plochy a porosty. Přístup k pozemkům je po komunikacích ve vlastnictví obce.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je garáž, dílna, pergola, přístřešek, skleník, bazén a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 3.12.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 203 Chabařovice

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 203 Chabařovice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 782,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sražka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:


Název:	Rodinný dům Bystřany, okres Teplice	
Lokalita:	Komenského	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bystřany v ulici Komenského. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 196 m ² . Jedná se o řadovou krajní, částečně podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je sedlová. Okna domu jsou plastová. Dům je v dobrém stavu. Dispoziční řešení domu je 3+1. V 1. NP domu je garáž. Ve 2. NP se dále nachází zimní zahrada. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění domu je lokální plynové. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci s chodníkem.	
Pozemek:	196,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 094-N03608</p>
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 300 000 Kč	1,18	2 714 000 Kč

Název:	Rodinný dům Krupka, okres Teplice	
Lokalita:	Bohosudov, Masarykova	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Krupka v části Bohosudov v ulici Masarykova. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 392 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je mansardová s krytinou z šablony. Součástí střechy je komín, žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a plynovod. Odpady jsou svedeny do jímky, která je napojena na obecní kanalizaci. Vytápění zajišťuje plynový kotel. K domu náleží zahrada, na které se nachází dřevěná kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.	
Pozemek:	392,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3628</p>
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,06	
K6 Celkový stav	1,08	
K7 Vliv pozemku	1,03	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena


2 500 000 Kč

1,09

2 725 000 Kč

Název:	Rodinný dům Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem		
Lokalita:	Velká Hradební		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Ústí nad Labem v ulici Velká Hradební. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 2.016 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Objekt je napojený na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola.		
Pozemek:	2 016,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,15	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,06	
K6 Celkový stav		1,20	
K7 Vliv pozemku		0,88	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 500 000 Kč	1,10	2 750 000 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 5488

Název:	Rodinný dům Chabařovice		
Lokalita:	Náměstí 9. května		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Chabařovice na Náměstí 9. května. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 887 m ² . Jedná se o řadovou vnitřní, patrovou budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná, střecha je polovalbová. Součástí střechy jsou střešní okna. Okna domu jsou plastová. Fasáda domu je zateplená. V 1. NP domu se nachází restaurace se sálem, průjezd do dvora. Ve 2. NP je byt o dispozici 3+1. V podkroví jsou pokoje. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.		
Pozemek:	887,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,98	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,99	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 999 000 Kč	0,56	2 799 440 Kč	

Zdroj: severo.ceskereality.cz - ID: 685368

Název:	Rodinný dům Chabařovice	
Lokalita:	Husovo náměstí	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Chabařovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 200 m ² . Jedná se o řadovou vnitřní, patrovou budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená, střecha je polovalbová. Součástí střechy jsou střešní okna a komín. Dům byl před 5 lety částečně modernizovaný. Okna domu jsou plastová. V 1. NP domu se nacházejí komerční prostory. Ve 2. NP jsou 2 byty o dispozici 2+1 a 2+0. V podkroví je byt o dispozici 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.	
Pozemek:	200,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,06	
K6 Celkový stav	0,98	
K7 Vliv pozemku	1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 540 000 Kč	0,79	2 796 600 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1833

Minimální jednotková porovnávací cena	2 714 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 757 008 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 799 440 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 757 008 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 757 008
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 40,00 = 68 925,20
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60 = 41 355,12
Riziko povodně	* 0,95 = 39 287,36
Výsledná porovnávací hodnota	39 287 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 203 Chabařovice

39 287,- Kč

Porovnávací hodnota

39 287 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 28 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

39 000 Kč

slovy: Třicetdevět tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/40 (jedna čtyřicetina) na pozemku parc. č. 120 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 203 Chabařovice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 1549 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Chabařovice, obec Chabařovice, část obce Chabařovice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 72 v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč**.

V Praze 16.01.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19174 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 72	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2