

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 7076-013/2016

**rodinný dům č.p. 55 na pozemku p.č. st. 169/3,
pozemky p.č. 2329/2**

**vše katastrální území Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice
LV č.: 43**

objednatel: Exekutorský úřad Beroun
Palackého 31/2
266 01 Beroun
ve věci: **č.j. 015 EX 162/2005-128**

adresa nemovitosti: Petříkov č.p. 55
rodinný dům na pozemku p. č. 169/3
374 01 Petříkov

zpracoval: Josef Jirsa
soudní znalec pro odhady nemovitostí, odhadce majetku
Družstevní 460
381 01 Český Krumlov

datum místního šetření: 21.02.2016
za přítomnosti: p.Jan Valenta
datum, k němuž je nemovitost oceněna: 21.02.2016
datum zpracování: 09.03.2016

typ **rodinný dům (jednobytový -2 + 1 s přísl.)**

poloha **obec Petříkov, 11 km východně od Trových Svinů,
10 km severně od Nových Hradů**

vlastnictví **osobní**

vlastník **Kolář Rostislav (721117/1220), č.p. 55,
374 01 Petříkov**

plocha domu **rodinný dům - na pozemku p.č. St. 169/3**
1.NP zastavěná plocha 230,00 m²

rok výstavby: není přesně známo, odhaduje se na cca 100 let, v současném stavu
neobyvatelný

rizika spojená s vlastnictvím nemovitosti: ochranné pásmo sousední komunikace

riziko: z příloženém LV č. 43 pro kat. území Těšínov jsou patrné nařízené exekuce na
předmětnou nemovitost

povodeň/potopa	ano	– možnost vniknutí povrchové vody z pozemků nad stavbou
přístupový pozemek	není	pozemek p.č. 3184/22 – vlastník: Jihočeský kraj, LV č. 183
věcná břemena	ano	věcné břemeno práva chůze a jízdy přes parcelu St. 169/3 pro vlastníka parcely St. 169/1
katastrální mapa	ano	je součástí posudku

Podmínky platnosti tržní hodnoty:

nebyly stanoveny

tržní hodnota současná (k 21.02.2016)

160 000 Kč

Tato zpráva o hodnocení vyjadřuje hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 21.02.2016 – ke dni místního šetření. Výměry zjištěny při místním šetření. Zpracovateli zprávy je známo, že zpráva má sloužit jako podklad pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro řízení č.j. 015 EX 1622005-128. Zpracovateli zprávy není známo nic o tom, že by zpráva měla zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění vkladu do obchodní společnosti, stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespécifikovaný, účel.

Oceňovaný majetek je zapsán na **listu vlastnictví č. 43**. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 22.12.2015 je přílohou této zprávy.

Zpracovatel zprávy chápe tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, kupující i prodávající mají přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek nebyl ke dni ocenění užíván výhradně k bydlení (jedná se o objekt nemožný okamžitě užívat) a nebyl pronajat.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl pouze z vnější strany (vlastník nebyl dosažitelný!!!) , informace o vnitřním vybavení poskytl vlastník sousední nemovitosti a při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu následující faktory :

Polohu, velikost a využitelnost pozemku

Velikost, technický stav a využitelnost stávající budovy a venkovních úprav

Nejvyšší a nejlepší využití majetku

Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu

Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě

Předmětem ocenění jsou pouze budova, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami, apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry budovy byly zjištěny při místním šetření za přítomnosti pana Jana Valenty, souseda a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

POPISNÉ INFORMACE

POPIS LOKALITY

Rodinný dům se nachází v obci Petříkov – při severním okraji souvislé zástavby. Petříkov jsou méně významnou obcí s nedostatkem pracovních příležitostí v místě, ve vzdálenosti cca 10 km se však nachází menší města s omezeným stavem pracovních příležitostí.

V obci je běžná občanská vybavenost – škola I. stupeň, školka, pohostinství, obchod, služby a obecní úřad.

Ke dni 1. 1. 2016 zde žilo cca 270 obyvatel – trend mírně sestupný.

Obcí prochází silnice III. třídy, vede zde i železnice ČD s nádražím v místě.

OCEŇOVANÝ MAJETEK

Podle skutečnosti zjištěné na místě má oceňovaný majetek - **rodinný dům – dispozice 1 bytová jednotka 2+1 s omezeným příslušenstvím – ke dni ocenění není možné užívat).**

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ POPIS

Konstrukční řešení					
Konstrukce	Provedení	% dokončení	konstrukce	Provedení	% dokončení
základy	betonové pasy prokládané kamenem	100	střešní krytina	Vlnitý eternit na latění	100
izolace proti zem. vlhkosti	Bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	zděné	100
svislé nosné konstrukce	Zděné z kamene či kombinace	100	vnější úprava povrchů	Vápenná omítka hrubá	100
stropy	trámové, s rovným podhledem	100	vnitřní úprava stěn	vápenné, hrubé a hladké	100
krov	dřevěný vázaný	100	schodiště	Ocelové bez zábradlí	100

Vybavení					
Konstrukce	Provedení	% dokončení	Konstrukce	Provedení	% dokončení
okna	Dřevěná dvojitá, zdvojené plastové	100	rozvod vody	pozinkované, studená a teplá	100
dveře	Dřevěné náplňové	100	rozvod plynu	chybí	100
podlahy obyt. místností	Hrubá beton. mazanina	100	zdroj teplé vody	centrální ohřev elektrický	100
podlahy nebytových místností	keramická dlažba	100	vybavení kuchyně	Sporák na pevná paliva	100
vytápění	Lokální v omezeném rozsahu	20	vybavení koupelny	Umyvadlo, WC, sprch. kout	100
elektroinstalace	světelná	100	vybav. WC	WC splachovací	100

Rok výstavby / kolaudace	RD (jednobytový)	1904
Provedené rekonstrukce/rok	před rekonstrukcí	
Opotřebení v %		75

OCENĚNÍ

ÚVOD

Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví.

K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení aktuální tržní hodnoty jsem použil pouze porovnávací metodu. Metoda příjmová v tomto případě není vypovídací hodnotou oceňovaného majetku – předmětnou nemovitost není možné plnohodnotně pronajmout po celý rok. Metoda nákladová je sice jistým způsobem vypovídající, ale pro danou lokalitu a posuzovanou nemovitost je porovnávací metoda jednoznačně vhodnější.

Nemovitost je ve špatném technickém stavu, jejím nedostatkem je problematické připojení na místní inženýrské sítě a zejména neplnohodnotný zdroj pitné vody (znehodnocená studna), problematické napojení splaškové kanalizace, slabinou je i vnitřní temperování domu, zastíněnost lesním porostem hned za silnicí, umístění nemovitosti těsně u veřejné komunikace a nebezpečí vniknutí povrchových vod do objektu z okolních ploch.

NÁKLADOVÁ METODA

U nákladové metody ocenění je tržní hodnota pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení

Je snížení hodnoty vyplývající z provozu a z působení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatky

Jsou snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky

Jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Aplikované technické opotřebení zohledňuje stáří nemovitého majetku a jeho stavebně technický stav.

Funkční nedostatky uplatněné při ocenění zohledňují zejména tu skutečnost, že majetek by z hlediska konstrukčního a dispozičního mohl být řešen jednodušeji a účelněji. Funkční nedostatky byly stanoveny porovnáním nákladů na reprodukci oceňovaného majetku a nákladů na jeho nahrazení, tedy na výstavbu objektu na současné materiálové, konstrukční a dispoziční úrovni se srovnatelným množstvím komerčně využitelných prostor.

Ekonomické nedostatky v rámci nákladové metody vycházejí z poměru nabídky a poptávky v tomto sektoru nemovitostí v daném místě a čase. Zohledňují také možný nesoulad mezi příjmovou stránkou pronájmu nemovitosti a nákladů na výstavbu.

Při kvantifikaci těchto ekonomických nedostatků oceňovaného majetku jsem vycházel z mé průběžně aktualizované databáze vycházející ze sledování ekonomických nedostatků pro tento typ majetku v lokalitě či porovnatelných lokalitách. Jako podpurný argument byly uvažovány koeficienty prodejnosti nemovitostí stanovené v příslušné vyhlášce vydané Ministerstvem financí České republiky. Následně bylo provedeno jejich vyhodnocení.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota oceňovaného majetku indikovaná nákladovou metodou je :

250 000 Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání indikací hodnoty oceňovaného majetku použitím nákladové metody je uveden v tabulce:

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

1) stavba rodinného domu na pozemku p.č. St. 169/3

nákladová hodnota:

obytná část 80,00 m² x 0,8 x 12.000,- Kč/m² 768.000,- Kč

opotřebení 75 % - 576 000,- Kč

věcná hodnota stavby RD s příslušenstvím ke dni ocenění 192.000,- Kč

2) Pozemek

Předmětem ocenění jsou i pozemky, které tvoří se stavbou RD funkční celek:

pozemek p.č.	výměra (m ²)	
St. 169/3	230	zastavěná plocha
2329/2	62	ostatní plocha
celková výměra	292 m ²	

Porovnáním byla stanovena hodnota pozemků na 200,- Kč/m².

292 m ²	x	200,- Kč/m ²	58.400,- Kč
--------------------	---	-------------------------	-------------

tržní hodnota pozemků ke dni ocenění	58.400,- Kč
---	--------------------

celková věcná hodnota oceňovaných nemovitostí	250.400,- Kč
---	--------------

celková věcná hodnota ke dni ocenění (zaokrouhlená)	250.000,- Kč
--	---------------------

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti jako celku

Při analýze pro stanovení tržní hodnoty majetku jako celku jsem vzal do úvahy rodinné domy o srovnatelné velikosti a technickém stavu, které byly v okolí (max. 15 km) v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí ve srovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, jsem tuto skutečnost zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem jsem pro stanovení indikace tržní ceny oceňovaného majetku zvolil za srovnávací jednotku jeden čtvereční metr čisté využitelné plochy a velikost pozemku. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost bytu (ů) a další příslušenství.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je

160 000 Kč

slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace:

RD (jednobytový)

1. RD 1 x BJ 3+1 Olbramov

zast.pl. 75,00 m² 1.NP+podkroví

pozemek: 75,00 m²

pořízení 1975 nabídka 03/2016

cena: 400.000,-Kč včetně provize

2. RD 1 x BJ 2+0 Hranice

zast.pl.: 146,00 m² 1.NP

pozemek: 486,00 m²

pořízení 1930 před rekonstrukcí prodej 08/2015

cena: 155.000,-Kč včetně provize RK

3. RD 1 x BJ 3+1 Kamenná

zast.pl.: 226,00 m² 1.NP+podkroví (+ vedlejší stavba)

pozemek: 504,00 m²

pořízeno 1905 prodej 09/2015,

cena:250.000,-Kč včetně provize RK

Tržní hodnota stanovená porovnáním a vyhodnocením:

160.000,- Kč

ZÁVĚR

Toto hodnocení vyjadřuje můj názor na tržní hodnotu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečným platným k 21.02.2016.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení tržní hodnoty majetku určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	160 000	100	160 000
Příjmová metoda	N/A	0	0
Nákladová metoda	250 000	0	250 000
Výsledná hodnota			
Zaokrouhleno			160 000

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny, a v současné době i obchodovány. Na trhu je v současné době velké množství podobných či srovnatelných rodinných domů a proto je třeba při stanovení tržní hodnoty, tedy hodnoty prodejnosti do cca 6-i měsíců, vycházet z faktu, že nabídka značně převyšuje poptávku. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétné nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Proto považuji indikaci porovnávací metody za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 100%.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že tržní hodnota oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 21.02.2016 reprezentována částkou

= 160 000 Kč

(slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých)

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v této zprávě mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace, všechny jsou získány z veřejně přístupných zdrojů nebo osob.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým běžným šetřením a předaných objednatelem, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány.

Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Prohlídka uvnitř objektu nebyla možná!

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty nemovitosti č.p. 55 s příslušenstvím.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 8. dubna 1992, čj. Spr 643/92 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7076-013/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

.....
Znalec

V Českém Krumlově, dne 09.03.2016





