

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2090/105/2016

NEMOVITÁ VĚC: Pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 43, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 30 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně ostatní plochy číslo parcelní 1020, v katastrálním území obce Tis u Blatna, okres Plzeň-sever.

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Tis u Blatna, k.ú. Tis u Blatna
Adresa nemovité věci: Tis u Blatna č.p. 30, 331 65 Tis u Blatna
Vlastník stavby: nar. 13.6.1963, Vlastimil Lokaj, Tis u Blatna 30, 33165 Tis u Blatna, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: nar. 13.6.1963, Vlastimil Lokaj, Tis u Blatna 30, 33165 Tis u Blatna, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Plzeň-sever, JUDr. Vendula Flajšhansová

Adresa objednavatele: Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

ZHOTOVITEL: Pavel Ulč

Adresa zhotovitele: Třemošná - Záluží 177, 330 11 Třemošná
IČ: 12841668 telefon: 377855074 e-mail: Pavel.Ulc@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 121 EX 2885/08. (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

735 000,- Kč

Datum místního šetření: 26.9.2016

Stav ke dni :

26.9.2016

Za přítomnosti: Výlučného vlastníka nemovitosti, pana Vlastimila Lokaje, bytem Tis u Blatna č.p. 30.

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 2

V Třemošné - Záluží, dne 1.10.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 43, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 30 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně ostatní plochy číslo parcelní 1020, v katastrálním území obce Tis u Blatna, okres Plzeň-sever, za účelem exekučního řízení vedeného pod č.j. 121 EX 2885/08, k datu 26.9.2016.

Základní pojmy a metody ocenění

- metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno **nabízených** nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- obvyklá cena - tržní

Jedná se o cenu, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytnutí 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny použita následující metodika.

Tržní hodnotu nelze v žádném případě spočítat, respektive nelze ji vyčíslit nějakým exaktním způsobem, přestože v oceňovací praxi se vyskytují jisté exaktní způsoby pro její stanovení. Tyto způsoby či postupy je třeba chápat pouze a jen jako nápomocné, sloužící k tomu, aby znalec mohl vyslovit názor na obvyklou cenu tržní (tržní hodnotu) majetku na základě nějakých podpůrných údajů. Obvyklá cena (tržní hodnota) je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka.

Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, LV.č. 275 pro katastrální území obce Tis u Blatna, vyhotovený dne 20.6.2016

- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Tis u Blatna vyhotovená dne 20.6.2016 pod č. 769/2016-435

- darovací smlouva sepsaná v Tisu u Blatna dne 18.9.1994, právní účinky vkladu vznikly dnem

25.10.1994, rozhodnutím č.j. 5V1-671/94

- usnesení soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, sepsané v Plzni dne 10.8.2016 pod č.j. 121 EX 2885/08-17

- vyrozumění o provedení ohledání nemovitosti znalcem, sepsané v Třemošné-Záluží dne 12.9.2016, zaslané na adresu povinného

- realitní inzerce podobných srovnatelných nemovitostí inzerovaná na internetovém portálu Sreality.cz

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 26.9.2016, kdy bylo provedeno ohledání předmětné nemovitosti za účasti výlučného vlastníka nemovitosti

Místopis

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností a informací získaných při vlastním ohledání nemovitosti znalcem za účasti výlučného vlastníka nemovitosti, dále pak informací získaných na internetových stránkách Obecního úřadu Tis u Blatna, předložených výše uvedených podkladů a především informací získaných u renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

☐ širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňované nemovitosti, pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 43, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 30 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně ostatní plochy číslo parcelní 1020, jsou situovány v centrální části intravilánu katastrálního území obce Tis u Blatna, okres Plzeň-sever. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy pro katastrální území obce Tis u Blatna, v měř. 1:1000, jenž je přílohou znaleckého posudku. Přístup k nemovitosti je z jihu, přímo z přilehlé místní zpevněné komunikace. V dané části obce je dle zjištěných informací možnost napojení pouze na veřejný rozvod elektro a dešťový rozvod kanalizace, není zaveden veřejný rozvod splaškové kanalizace, vody ani zemního plynu.

Obec Tis u Blatna čítá cca 100 obyvatel, nemá všechnu potřebnou základní občanskou vybavenost, má velmi omezenou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, v dané oblasti jsou rovněž velmi omezené lukrativní pracovní možnosti, obec má dále omezené dopravní spojení autobusovou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, kulturním, společenským a sportovním vyžitím, vyššími úřady a institucemi a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat zejména do spádové obce Chyše, vzdálené cca 9 km a obce Lubenec, vzdálené cca 10 km.

Životní prostředí je v dané lokalitě nenarušené jakýmkoliv škodlivým provozem.

Dle prohlášení výlučného vlastníka nemovitosti, není předmětná oceňovaná nemovitost pronajímána.

Okolní zástavbu přímého okolí tvoří rodinné domy původní zástavby obce podobného stylu, stáří, standardní velikosti, ovšem lepší průběžné údržby, vybavenosti a standardu užívání.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny jsou tedy pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 43, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 30 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně ostatní plochy číslo parcelní 1020, v katastrálním území obce Tis u Blatna, okres Plzeň-sever.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce

Ostatní rizika:

- ☒ Stavby se zhoršeným technickým stavem

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	141,00 m ²
Zastavěná plocha:	243,00 m ²
Plocha pozemku:	308,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Zděný přízemní nepodsklepený rodinný dům č.p. 30 bez podkroví se sedlovou střechou, je postaven na zastavěné ploše číslo parcelní 43, v centrální části intravilánu obce Tis u Blatna. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000, jež je přílohou znaleckého posudku. Rodinný dům je postaven podélnou osou orientovanou převážně ve směru jih - sever, vstupem obráceným na jih.

Od rodinného domu se dle prohlášení výlučného vlastníka nedochovala žádná původní výkresová dokumentace ani doklady. Dle prohlášení výlučného vlastníka nemovitosti je rodinný dům stáří cca 85 let. Dům obsahuje dle zjištěných skutečností v přízemí vstupní zádveří se schodištěm na půdu, dále pak kuchyni, dva pokoje, koupelnu, WC a sklad. Před vstupem do domu je přistavěna zastřešená terasa. Půdní prostory nejsou užívány k bydlení, ale pouze ke skladování.

Obvodové zdivo přízemí rodinného domu je vyzděno dle zjištěných skutečností na tl. 60 cm, bez jakékoliv izolace proti vodě a zemní vlhkosti. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem, střešní konstrukce je sedlová vaznicové soustavy, zakryta již zcela odžitými a poškozenými jednodrážkovými taškami, s osazenými rovněž odžitými klempířskými prvky a bleskosvodem. Fasádní i vnitřní omítky jsou vápenné, fasádní značně narušena pronikající zemní vlhkostí a lokálně opadávající. Dveře jsou hladké plné a prosklené, okna dřevěná dvojí odžitá.

Podlahy obytných místností jsou betonové s položenými finálními podstandardními podlahovými krytinami, dlažby keramické. Vytápění domu je ústřední etážové s kotlem na tuhá paliva, elektroinstalace zavedena třífázová. Rodinný dům nemá vlastní zdroj ani rozvod pitné vody, voda je donášena z obecní studny. Odkanalizování splaškových vod je svedeno do vlastního septiku.

Z celkového pohledu ve srovnání se stejným druhem staveb v dané oblasti se jedná o podprůměrnou nemovitost pokročilého stáří, užívanou ke svému účelu s podstandardním vybavením, ve špatném technickém i morálním stavu a zanedbanou údržbou, s nutností celkové rekonstrukce.

Předmětem ocenění jsou tedy pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 43, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 30 se všemi součástmi a příslušenstvím (septik, zpevněná plocha, oplocení, vrata, vrátka), včetně ostatní plochy číslo parcelní 1020 s ovocnými a okrasnými trvalými porosty, v katastrálním území obce Tis u Blatna, okres Plzeň-sever.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům - Žihle.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 1.

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Sreality	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,80	5 496
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
115,00 m ²	280 m ²	790 000 Kč	6 870 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Velečín.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 2.

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Sreality	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,80	5 325

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
90,00 m ²	530 m ²	599 000 Kč	6 656 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Rabštejn nad Střelou.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 3.

Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:	Sreality		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,80	6 250
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	640 m ²	1 250 000 Kč	7 813 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Žihle I.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 4.

Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:	Sreality		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,80	7 095
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
168,00 m ²	498 m ²	1 490 000 Kč	8 869 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Velečín I.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 5.

Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	

K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	Sreality		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena KČ/m²
		0,80	4 458
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
323,00 m ²	1 421 m ²	1 800 000 Kč	5 573 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Žihle II

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 6.

Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,80		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	Sreality		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena KČ/m²
		0,80	2 666
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	120 m ²	400 000 Kč	3 333 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	2 666 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 215 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 095 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	5 215 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	141,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	735 315,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	735 315,- Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

735 000,- Kč

slovy: Sedmsetřicetpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

V Třemošné - Záluží 1.10.2016

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
-------------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2090/105/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 105/2016.