

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5100-55/2018

o obvyklé ceně nemovitých věcí – **pozemek parc.č.st. 5/1, jehož součástí je objekt č.p. 3, pozemek parc.č. st. 5/2, jehož součástí je objekt bez označení, příslušenství a pozemky parc.č.st. 86, 734/6, 734/22, 734/23** - nacházejících se v katastrálním území Štědrá, obec Štědrá, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, LV č. 180.



Objednatel posudku: GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 05.02.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary

Posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 28.02.2018

A. Nález

1. Účel posudku

Určení ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č.st. 5/1, jehož součástí je objekt č.p. 3, pozemek parc.č. st. 5/2, jehož součástí je objekt bez označení, příslušenství a pozemky parc.č.st. 86, 734/6, 734/22, 734/23

Adresa předmětu ocenění: Štědrá 3
36452 Štědrá

Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Štědrá
Katastrální území: Štědrá
Počet obyvatel: 565

Stavby, pozemky, vlastnictví:

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 180				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary	
Obec:	555622 Štědrá	Katastrální území:	763217 Štědrá	
Ulice:	Štědrá	č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
SJM			1 / 1	
Vladimír Čermák		Štědrá 3, 36452 Štědrá		
Lenka Čermáková		Štědrá 3, 36452 Štědrá		
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce Štědrá	Rodinný dům	č.p. 3	na pozemku p.č. St. 5/1	ANO
část obce Štědrá		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 5/2	ANO
Pozemky				
St. 5/1	Stavební parcela	Parcela KN	249 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 5/2	Stavební parcela	Parcela KN	367 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 86	Stavební parcela	Parcela KN	52 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
734/6	Pozemková parcela	Parcela KN	320 m ²	ostatní plocha
734/22	Pozemková parcela	Parcela KN	18 m ²	ostatní plocha
734/23	Pozemková parcela	Parcela KN	156 m ²	ostatní plocha

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 05.02.2018.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z kat. nemovitostí LV č. 180
- vyjádření obce, vlastníků sítí
- snímky pozemkové mapy
- historické prameny města

- informace vlastníka nemovitosti, předané podklady objednatelem, informace o rozsahu provedených oprav a rekonstrukcí
- odborná literatura znalce, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, informace realitních kanceláří, databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářené členy AZO ČR, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí
- záznam znalce z vlastního průzkumu trhu, místopisy.cz, cap.cz, cenové údaje KN
- Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuál.znění
- záznam z místního šetření, záznam laserového zaměření, fotodokumentace

5. Majetkoprávní vztahy, údaje vztahující se k ocenění, vlastnictví

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předložených LV a uvedených podkladů. Znalec provedl porovnání majetkoprávních vztahů dle všech předložených LV a skutečností, skutečnost ke dni ocenění posudku odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům, s výjimkou skutečnosti, že objekt je zapsán jako rodinný dům (č.p. 3), dle skutečnosti sloužil jako restaurace s bytem, objekt na p.p.č.st. 5/2 – občanská vybavenost – souhlasí skutečnost se zápisem v KM (kulturní sál). Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, původní stáří zjištěno z historických pramenů města, PK, ostatní z informací vlastníka, odborným odhadem, nebyl umožněn přístup do všech prostor a staveb předmětu ocenění, sklep částečně nepřístupný, ocenění provedeno dle platného cenového předpisu ke dni ocenění, ocenění se provádí dle skutečnosti, v LV pro předmětné nemovitosti zapsáno omezení vlastnického práva – Zástavní právo smluvní, jedná se o celé vlastnictví předmětu ocenění. Objekt naposled užívaný jako restaurace se zázemím a sálem s jevištěm, obchod second hand a byt v podkroví, ocenění se provádí dle skutečnosti, objekt neprónajatý, ke dni ocenění neužívaný, avšak prostory větrané, dle informací vlastníka „občas temperované“, zařazení budovy dle SKP: CZ-CC 1261.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1888	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 2007
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 736/1, 734/4		
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☒ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
736/1	silnice	Karlovarský kraj
734/4	komunikace	Obec Štědrá

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací – kolaudace nepředložena (pivnice)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost tvoří funkční celek.

6. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti se nacházejí v centru obce, těsně u silnice procházející obcí, po levé straně ve směru Žlutice – Toužim, u místní MŠ a kostela, přístup po zpevněné cestě, v místě možné napojení na veřejný vodovod, vl.analizaci a el.síť. Nemovitosti nejsou napojeny na veřejnou kanalizaci, odkanalizovány do žumpy.

Krušnohorská vesnice Štědrá leží na území okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Karlovy Vary. Obec Štědrá se rozkládá asi dvacetdevět kilometrů jihovýchodně od Karlových Varů. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 550 obyvatel. Štědrá se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Brložec, Domašín, Lažany, Mostec, Prohoř, Přestání, Štědrá a Zbraslav. Pro děti školního věku mají v obci k dispozici jednu základní školu nižšího stupně a rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu.. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Štědrá má ordinaci jeden praktický lékař. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice. Štědrá leží v průměrné výšce 583 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1239. Celková katastrální plocha obce je 3657 ha, z toho orná půda zabírá čtyřicet tři procent. Kolem jedné třetiny výměry obce je zalesněná. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Zhodnocení polohy:

Celkově se dá konstatovat, že objekt se nalézá ve výhodně položené části obce, s příznivými docházkovými vzdálenostmi, se základním obč. vybavením, s kompletním vybavením vč.úřadů a bank v 292 km nedalekém stat. a láz.městě Karlovy Vary dostupném link.autobusovými spoji, s částečně pohodlným přístupem, příjezdem a parkováním. Je nutno však konstatovat, že poptávka po nemovitostech tohoto druhu (restaurace, ubytování, kulturní sál) v dané lokalitě poslední dobou klesá, souvisí to s celkovou stagnací a krizí lokality, jako negativní stránka se jeví i zhoršená možnost prac.příležitostí.

7. Popis objektů

Objekt č.p. 5 – restaurace „U rybníčka“

Jedná se o původní zděný standardní objekt, pravidelného půdorysu, sestávající z hlavního původního objektu – přízemí, suterén, podkroví (objekt č.p. 3 na p.p.č.st. 5/1) a na něj navazující pozdější přístavby (dotvářející celkový půdorys staveb ve tvaru „L“), jejíž dominantu tvoří přístavba sálu s jevištěm, všechny části vzájemně funkčně a fyzicky propojeny. Dispozice: v přízemí se nachází vstup do hlavní chodby, restaurace s barem, chodby, zázemí, kuchyně, sklady, z restaurace je vstup do přístavby – sálu s jevištěm a salonkem, v podkroví původní části je byt (6 pokojů a koupelna), v suterénu sklepní místnosti, kotelna, uhelna.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové pasy, bez funkční izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	dř.trámové, cihelné klenby
4. Střecha	dř.krov vázaný
5. Krytina	Tegola, plech.
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody, parapety pozink
7. Vnitřní omítky	Vápenné štukové
8. Fasádní omítky	Vápenocem.
9. Vnější obklady	-
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	Kamenné, dřevěné
12. Dveře	hladké plné dveře, náplňové
13. Okna	zdvojená, dvojítá dř.
14. Podlahy obytných místností	Bet.mazanina ve sklepě, ker.dl., PVC, parkety v sále, plovoucí v bytě
15. Podlahy ostatních místností	ker.dl., bet.mazanina
16. Vytápění	Ústřední, kotel na tp
17. Elektroinstalace	Světelná, mot.
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená
20. Zdroj teplé vody	Boiler
21. Instalace plynu	bez
22. Kanalizace	odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	Vybavení restaurace kuchyně
24. Vnitřní vybavení	WC, vana, pisoáry
25. Záchod	splachovací

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, stáří dle PK nenalezeno, stáří původní části cca 130 roků, přístavba sálu postavena cca v 60-tých letech předmin.století, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval průměrné požadavky na daný účel a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, různě se přestavovalo, upravovalo, před 10 roky dochází ke stavebním úpravám interiérů restaurace a bytu v podkroví (omítky, malby, instalace, okna, koupelny, podlahy a s tím související práce, krytina na JZ straně, okna, opravena omítka na JZ straně), ke dni ocenění mimo provoz, spíše morální a částečná fyzická zastaralost sálu (PKŽ 30-50 let staré), před zahájením užívání je nutné zkontrolovat kotel, el.zařízení, rozvody vody apod..

Závažnější závady: částečně nefunkční izolace proti zemní vlhkosti (degradace omítek – vztlínání vlhkosti), do objektu dříve zatékalo a pravděpodobně zatéká (sál), vydrolená římsa, vnější omítky – viz foto).

Výčet místností (využitelných podl.ploch)

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
sál	259,33 m ²	1,00	259,33m ²
salonek	43,92 m ²	1,00	43,92m ²
pivnice, kuchyně, sklad	184,48 m ²	1,00	184,48m ²
1.NP - celkem	487,73 m²		487,73 m²
2.NP			
byt	147,58 m ²	1,00	147,58m ²
2.NP - celkem	147,58 m²		147,58 m²

Venkovní úpravy, porosty

přípojky těsně u objektu a na hranici pozemku, oplocení dřevěné, septik.

Pozemky

ve stavebně srostlé části obce, přístupné po zpevněných komunikacích, v místě možnost napojení na veř. vodovod, dešťovou kanalizaci, el.sít'. Pozemek do roviny upravený, s běžnými zakládacími podmínkami, docházková vzdálenost příznivá, pozemek ve výhodně položené části obce vzhledem k účelu užití (viz polohová charakteristika), není deklarována ochrana přírody, p.p.č. st. 86, 734/6, 734/22, 734/23 ve funkčním celku se stavbami.

B. Ocenění

Obvyklá cena

Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst.1 z.č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů: 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pokud dobře porozumíme oné textaci zákona, zjistíme, že pro většinu vlastníků nemovitého majetku zákon hledá objektivnější možnosti pro odhad majetkových hodnot a to zpravidla někým, kdo není přímo součástí zamýšlené obchodní transakce. Tím je nepochybně profesionál odhadce - znalec. Na tomto místě je třeba upozornit, že neexistuje žádný, byť sebesložitější vzorec či sepsaná metoda, která dojde k jediné nezaměnitelné číselné hodnotě, kterou strany obchodu musí přijmout při koupi a prodeji.

Proto ani odhad obvyklé ceny nemůže postupovat jinak, než zvažovat a vážit vše co do ceny vstupuje vyjma těch entit, které zákon vylučuje. Tím co tedy obvyklou cenu vytváří, jsou popsitelné cenotvorné faktory, které vzájemným působením vytváří onu synergii, která je ve výsledku vyjádřena číselnou hodnotou příslušné měny, tedy českých korun. To znamená, že uvedená cenová hladina je tím určujícím směrem, který má právo vstoupit do obchodního vyjednávání.

Aktuální tržní situace k typu oceňované nemovitosti, analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění neužívané, obchodovatelné v daných podmínkách (viz charakteristika) a v podmínkách současného trhu s podobnými nemovitostmi a reálnými, možnými pronájmy. Tento druh nemovitostí se běžně neobchoduje obecně i v lokalitě. Při úvaze eventuálního pronájmu (pro potřeby zjištění výnosu) lze u předmětného objektu uvažovat s obvyklým nájemným pro danou oblast, avšak objekt není ve stavu etalonu – viz popis.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které u jiných typů nemovitostí nenalezneme – tedy nebytové prostory s bytem nebo ubytováním. Subsegment je charakteristický především tím, pro co je ve své době vybudován a užíván a k čemu je ho možné užívat nyní – viz polohová a komerční analýza.

Uvedené charakteristiky je tedy možno vyhodnocovat jako cenotvorné faktory. Analýza tedy zohledňuje

výsledky jak polohové, tak i technické analýzy a přikládá přiměřený význam komerčním záměrům. Všechny tyto výsledky jsou pak v závěru shrnuty a dovedeny do synergického závěru obvyklého cenového rozpětí, které je podloženo analýzou dat v databázi znalce.

Je mimo pochybnost, že obvyklá cena, lépe řečeno obvyklé cenové rozpětí je dáno jednak cenotvornými faktory, které jsou popsány výše a svým základem odpovídají dikci zákona platného v ČR, dále pak nabídkou a poptávkou, která je svou podstatou u tohoto subsegmentu vázána i na různé typy investičních příležitostí (zachování stávajícího rozsahu prostor, nebo jeho rozšíření, změny apod.)

Daná nemovitost působí v segmentu trhu, který je dán opět územními faktory a postavením na trhu s těmito nemovitostmi.

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost :

Silné stránky:

- komerční provozy – schopnost generování zisku
- variabilita (podnikání, bydlení, ubytování)
- provedená modernizace

Slabé stránky :

- nízká kupní síla lokality, slabší podnikatelské prostředí, stagnace trhu v segmentu tohoto druhu nemovitostí, obec menšího významu, min.prac.příležitosti,
- technický stav – morální, částečně fyzické opotřebení přístavby
- hmotově předimenzovaný objekt

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi , případně prodeji a je interindividuální, tzn.objektivně pro každého logicky doložitelná.

(Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Je třeba zdůraznit okolnosti a specifika, které se u předmětných nemovitostí vyskytují a mohou budoucí kupní cenu, ke dni ocenění obvyklou hodnotu, zvyšovat nebo snižovat, resp.ovlivnit obchodní případ.

Daná nemovitost působí v segmentu trhu, který je dán opět územními faktory, postavením na trhu s těmito nemovitostmi – velmi nízká poptávka, dle informací a zkušeností lze předpokládat velmi nízký zájem a to z výše uvedených důvodů.

Stanovení hodnoty předmětu ocenění při zachování jeho nynějšího, resp.předpokládaného užití jak z výše uvedeného vyplývá, lze při respektování těchto hledisek :

- objekt lze užívat s největší pravděpodobností (téměř 100 %) v dohledné budoucnosti v rámci jeho nynější užitnosti (restaurace, ubytování, bydlení)
- Při stanovení obvyklé hodnoty ke dni ocenění znalec nepředpokládá a nezohledňuje alternativní užití a z toho očekávanou hodnotu a rovněž tak vývojové potencionály, než jaké jsou předpokládány a určeny, v opačném případě by náklady na výraznou změnu byly neúměrně vysoké
- technická charakteristika – viz „Nález“ posudku
- komerční charakteristika – viz „Nález“ posudku

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní, komerční a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na substitučních principech, který je v současné praxi celkem ustálený na třech základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách :

- na bázi porovnávání – hodnota porovnávací - HP
- na bázi konečné analýzy

jejichž výsledky v číselné podobě jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp.hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

2. Odhad obvyklé hodnoty předmětu ocenění porovnáním

Jako nejobjektivnější (avšak složitě zjistitelné) se jeví odhad obvyklé hodnoty porovnáním s výrazným využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto obchody skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifickou lokalitu, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a z databáze cen nemovitostí a nájmu. Zjištění cen porovnáním je velice obtížné, dáno specifičností trhu s tímto druhem nemovitostí, resp. jeho absencí, konkurenčním prostředím a z toho vyplývající neochotou podávání jakýchkoliv obchodních informací či jejich zkreslováním. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, jsou v konečné podobě výsledky reálné a objektivní, porovnání by mělo probíhat ve stejných nebo podobných!! podmínkách segmentu trhu a územní oblasti v nichž nemovitost působí – shrnuto – musí být souměřitelná, analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které u jiných typů nemovitostí nenalezneme – viz analýza - proto v přehledu jsou uvedeny pouze podobné nemovitosti (tedy komerční, pronajmutelné podmíněně), umístěné v regionu, bez snahy podrobného! (ani to není prakticky možné) srovnání, ukazují nám spíše vývojový trend a cenovou hladinu nemovitostí, a řídkou existenci nabídek těchto nemovitostí. Podobné nemovitosti lze srovnávat v dlouhodobějším horizontu, nepodléhají „módním“ vlivům a výkyvům na trhu.

Subsegment ubytovacích, stravovacích nebo podobných objektů nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci a ochoty investovat do takovýchto objektů zkušenými investory, nicméně vzorky nám ukazují a směřují nás k ceně za m² užitné plochy v lokalitě a tento údaj, byť orientační a pouze trendový, naznačuje rozmezí cen nemovitých věcí, databáze znalce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Samozřejmě, že znalcová databáze se neustále doplňuje o nové případy a co je nejdůležitější pomocí zpětné vazby na zpracovaná ocenění a znalecké posudky jsou doplňovány informace o vlastní realizaci prodejů, znalost prostředí.

Vždyť i zdánlivě nereálná představa vlastníka o hodnotě svého majetku nám udává nakolik si svou „obchodní známku“ (v přeneseném významu) cení, odborníci (např. znalci) toto analyzují, korigují a konfrontují s realitou, ostatními výsledky a porovnávají v širších souvislostech, dále se pro tento specifický subsegment informační zdroje tak jak je vyjmenováváme výše, podrobují statistickým procedurám, které dávají odpověď na základní otázku - totiž na to, do jaké míry je vyanalizovaná číselná hodnota spolehlivá. V našem případě pracujeme s úrovní pravděpodobnosti na hladině 80 % (poptávka v lokalitě). Výsledkem je relativně objektivní a střízlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi.

Porovnávací trend

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Objekt 152 Žlutice	460,00	0		1 000 000	2 174	0,81	1 761

Objekt 152 Žlutice, Objekt č.p. 152 – pivnice Beseda

Jedná se o zděný standardní objekt, nepravidelného půdorysu, řadový vnitřní, samostatně fungující, všechny části vzájemně funkčně a fyzicky propojeny, přízemí, patro, částečně podsklepený, sedlová střecha. Dispozice:

v přízemí se nachází jednak průjezd do dvorní části pozemku, dále samostatná vstupní chodba s halou, dále restaurace s pivnicí a kuchyňským zázemím (kuchyň mimo provoz), soc.zařízení, s chodby přístup do patra, kde je podélná chodba, byt 3+1, 6 obytných pokojů (mimo provoz), soc.zařízení, sklep – místnost (prázdný).

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 01/2017 - koeficient 1,00; Lokalita - významnější obec - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - v provozu - koeficient 0,90; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodán 01/2017 1; Lokalita - významnější obec 0,9; Provedení a vybavení - v provozu 0,9; Celkový stav - srovnatelné 1;



Objekt č.p. 130 na pozemku parc.č. st. 137	200,00	0	500 000	2 500	0,80	2 000
--	--------	---	---------	-------	------	-------

Objekt č.p. 130 na pozemku parc.č. st. 137, Objekt č.p. 130 na pozemku parc.č. st. 137

Jedná se o patrový zděný objekt, samostatně stojící, půdorysného tvaru „L“, střecha sedlová.

V přízemí se nachází prodejna smíšeného zboží – vlastní prodejna se zázemím, v patře, se vstupem ze zadní části domu chodbou a schodištěm je byt 1+1, se soc.zařízením a prázdný, neužívaný a stavebně neupravený prostor spojený (tvoří jeden prostor) s půdním prostorem, dále se v přízemí nachází garáž pro hasičské auto, s přístupem vraty na V fasádě.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, byl postaven před cca 119 roky, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval průměrné požadavky na bydlení, později obchod v přízemí a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, většina konstrukcí původních, v posledních letech objekt udržován pouze průměrně, většina konstrukcí je však morálně i fyzicky dožilá, s nutností gen.opravy či rekonstrukce (podlahy, okna, instalace, střecha, fasáda atd., konstrukce a vybavení jsou původní, vyměněné prvky KŽ a konstrukce (20-30-44 roků) jsou však již technicky i morálně opotřebované, ke dni ocenění stav stabilizovaný – nebyl však předložen a prováděn stavebně technický průzkum a nebylo předloženo statické posouzení, objekt však funkční, v provozu, drobné opravy a údržba byla v bytě (WC, podlahy), ale pouze základního údržbového charakteru, technický stav odpovídá stáří, pouze průměrné údržbě a uvedenému, objekt užívaný.

Zásadní závady: absence izolace proti zemní vlhkosti (degradace omítek a částečně zdva přízemí).

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Město Chyše nabízí k prodeji - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Město Chyše nabízí k prodeji 0,8;

Velké náměstí, Žlutice	330,00	280	939 000	2 845	0,65	1 849
------------------------	--------	-----	---------	-------	------	-------

Prodej rodinného domu 330 m², pozemek 280 m², Prodej rodinného domu 6+kk, Velké náměstí, Žlutice Prodej dvou podlažního rodinného domu o rozloze 330m², 6+kk + nebytový prostor, kde se dříve nacházela cukrárna. Dům z roku 1890 stojí na historickém náměstí obce Žlutice. V přízemí jsou nebytové prostory pro podnikání vč. zázemí, skladovacích prostor a samostatného vchodu přímo z náměstí. Ve 2 NP se nachází byt 4+kk s verandou. Dále ve 3 NP máme 2 samostatné pokoje a velkou půdu s možností vybudování dalších prostor. Za domem je menší zahrádka s 2 kůlnami a zastřešenou terasou.

S financováním pomůžeme prostřednictvím našeho hypotečního centra, nejvýhodnější hypotéku s možností sjednat nezávaznou schůzku s konzultací zdarma a navrhnutím nejlepšího řešení.

V případě zájmu o prohlídku Vás domem ráda provedu.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,80; Lokalita - Žlutice - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší objekt - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný účel - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,8; Lokalita - Žlutice 0,9; Velikost objektu - menší objekt 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný účel 1;



Velké náměstí, Žlutice	135,00	0	690 000	5 111	0,46	2 351
------------------------	--------	---	---------	-------	------	-------

Prodej obchodního prostoru 135 m², Nabízíme k prodeji komerční objekt v obci Žlutice o výměře 120 m², využívaný dříve jako prodejna se smíšeným zbožím. Nabízené prostory jsou umístěny v přízemí historického domu stojícího přímo na místním náměstí a jsou vhodné pro provozování prodejny, stylovou vinárnu, popř. drobnou výrobu. Stropy tvoří krásná klenba. Prostory jsou prodávány vč. vybavení (regály, chladicí vitríny, lednice a jiné), toto je zahrnuto v ceně. V prostorách jsou tři WC. Součástí prodeje je část zahrady. Možnost parkování osobního automobilu přímo v objektu, další parkovací místa jsou na ulici a náměstí. Prostory je možno snadno předělat na krásný byt. Vytápění a teplá voda řešena dálkovým rozvodem z místní teplárny. S financováním vám rádi pomůžeme.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,80; Lokalita - mimo centrum - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší prostor - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší stav, prodej vč. vybavení - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce; Lokalita - mimo centrum; Velikost objektu - menší prostor; Celkový stav - lepší stav, prodej vč. vybavení;



Objekt č.p. 161 – restaurace Zlaté Hrábě, Žlutice	403,00	0	700 000	1 737	1,08	1 876
---	--------	---	---------	-------	------	-------

Objekt č.p. 161 – restaurace Zlaté Hrábě, Žlutice, Objekt č.p. 161 – restaurace Zlaté Hrábě

Jedná se o zděný standardní objekt, nepravidelného půdorysu, sestávající z hlavního původního objektu patrového a na něj navazující pozdější přístavby, jímž dominantu tvoří přístavba sálu – dnes restaurace s obloukovou střechou, všechny části vzájemně funkčně a fyzicky propojeny, přízemí, patro, částečně podsklepený, sedlová střecha. Dispozice:

v přízemí se nachází vstup do hlavní chodby, restaurace s barem, chodby, zázemí, kuchyně, sklady a sál, soc.zařízení, chodba a schody do patra, kde je chodba a ubytovací pokoje (4 x), koupelny (4 x).

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, stáří dle PK, stáří cca 113 roků, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval průměrné požadavky na daný účel a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, různě se přestavovalo, upravovalo, v 50- tých letech přistavěn sál a ostatní dvorní přístavby, převážná část vybavení a PKŽ před 24-54 roky, objekt fungoval do roku 2012, od té doby mimo provoz, konstrukce jsou již značně morálně zastaralé, část fyzicky (náročný restaurační provoz), stav odpovídá podobným provozováním za min.režimu (pivnice, hostinec IV.cen.kategorie, levné ubytování), neužíván, nevětrán, nevytápěn.

Závažnější závady: částečně nefunkční izolace proti zemní vlhkosti (degradace omítek – vzlinání vlhkosti), do objektu dříve zatékalo, vydrhlená římsa, omítky, opadáva sokl – viz foto, nefunkční topení.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 2018 (V – 530/2018) - koeficient 1,00; Lokalita - větší město - koeficient 0,90; Celkový stav - mírně horší stav - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi podobná nemovitost - účelem, dispozicí, stavem, polohou (Žluticko, toužimsko) - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 2018 1; Lokalita - větší město 0,9; Celkový stav - mírně horší stav 1,2; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi podobná nemovitost - účelem, dispozicí, stavem, polohou (Žluticko, toužimsko) 1;



Variační koeficient před úpravami:	40,97 %	Variační koeficient po úpravách:	10,50 %
Započitatelná plocha	635,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 761 Kč/m ²	Minimální cena:	1 118 235 Kč
Průměrná jednotková cena:	1 967 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 249 045 Kč
Maximální jednotková cena:	2 351 Kč/m ²	Maximální cena:	1 492 885 Kč
Stanovená jednotková cena:	2 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 270 000 Kč

▪ **Odhad obvyklé ceny, celková analýza a úvaha**

Odhad obvyklé ceny je definován v § 2, odst.1 zákona č.151/97Sb. Proto i odhad obvyklé ceny vychází z cenotvorných faktorů, které obsahují kvalitativní i kvantitativní znaky jak porovnatelných nemovitostí, tak i nákladové charakteristiky, ale i předpoklad možných výnosových očekávání. Cenotvorné faktory jsou, jak plyne z uvedeného určitým objektivním i subjektivním souhrnem celé řady vazeb mezi uvedenými entitami, které v souhrnu vytváří synergický celek objektivně vyjádřený v ceně příslušné měny. Samozřejmě, že cenotvorné faktory musí působit v tržním prostředí, kterým je zcela nepochybně realizace obchodní transakce.

Situace na trhu nemovitostí v segmentu podobných nemovitostí

Prostor, který je předmětem odhadu obvyklé ceny je z hlediska technického, tedy i nákladového popsána v jiné části materiálu. Prostory tohoto typu měly (mají) svoji užitnou hodnotu především z hlediska svého účelu.

Z uvedených analýz lze dovodit relativně objektivní hodnotu nemovitostí, dle odborníků a realitních makléřů se dají vysledovat přibližné ceny obdobných zařízení s přepočtem na m² plochy nebo místo, samozřejmě s přihlédnutím k vybavení, a také technickému stavu, což nám nepřímou potvrzují uvedené příklady, lze konstatovat, že tato situace dovoluje hodnotit cenový trend, který se pohybuje v uvedeném rozpětí.

Cena porovnávací je jistou simulací, spíše vyjadřuje cenový trend nabízených věcí, obdobných pouze v přibližné účelnosti a hlavně rozsahu a vybavení, přibližným stářím staveb a polohou. Možnost porovnání je tedy ztížená, avšak lze porovnat a simulovat či odhadnout cenový trend tohoto druhu staveb (komerční, starší budovy, adaptované na současný účel), což je dlouhodobě znalcem vysledováno.

Při odhadu obvyklé ceny bude zřejmě nejlepší a nejobjektivnější přiklonit se k výsledku porovnávacích trendů, samozřejmě s respektováním ostatních výsledků analýz, v neposlední řadě zohledněním rizik při vlastním obchodním případu a zohlednění aktuálního stavu ekonomiky.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit hranici hodnoty porovnávací, s promítnutím a zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí, dále silných a slabých stránek, s ohledem na výsledky

expertizy a na výši dílčích výstupů se dá předpokládat obvyklá cenová hladina předmětné nemovitosti kolem 1,270 mil. Kč.

Závěr

Úkolem znalce bylo

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu nemovitých věcí a zároveň odhadnout závady (právní vady) na předmětu dražby váznoucí a o tyto odhad upravit: pozemek parc.č.st. 5/1, jehož součástí je objekt č.p. 3, pozemek parc.č. st. 5/2, jehož součástí je objekt bez označení, příslušenství a pozemky parc.č.st. 86, 734/6, 734/22, 734/23 - nacházejících se v katastrálním území Štědrá, obec Štědrá, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, LV č. 180“.

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu odhaduji a doporučuji

obvyklou cenu, resp. hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemek parc.č.st. 5/1, jehož součástí je objekt č.p. 3, pozemek parc.č. st. 5/2, jehož součástí je objekt bez označení, příslušenství a pozemky parc.č.st. 86, 734/6, 734/22, 734/23 - nacházejících se v katastrálním území Štědrá, obec Štědrá, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, LV č. 180 - ke dni ocenění :

1,27 mil. Kč

Slovy: jedenmiliondvěstěsedmdesáttisíkorunčeských

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou, politickou, klimatickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota (definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitými věcmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej nemovitěho majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách nebo eurech. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

Závěr:

Obvyklá cena:

1.270.000,00 Kč

Závady (právní vady) na předmětu dražby váznoucí: Bez věcných břemen, výměnků, nájemních, pachtovních a předkupních práv (dle LV) s výjimkou zástavního práva:

0,00 Kč

Výsledná cena vč. příslušenství a po odečtení závad:

1.270.000,00 Kč

V Karlových Varech, 28.02.2018

Ing. Martin Polepil

Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

Dvořákova 705

360 17 Karlovy Vary

Mobil : +420 603 263 718

Tel.: +420 353 561 089

<mailto:mpolepil@seznam.cz>

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5100-55/2018 znaleckého deníku.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Mapa oblasti.	1
Kopie katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1

Koncesní listina

č.j. ŽÚ/FK/01/225/2005



pohled ze silnice



dtto



dtto



dtto



zadní pohled



dtto



kuchyň



pivnice



sál



sál



sklep



pivnice



byt v podkroví



byt v podkroví



byt v podkroví



byt v podkroví

Fotodokumentace nemovitosti.



pivnice - sklad



pivnice



sklep



byt v podkroví



byt v podkroví



byt v podkroví

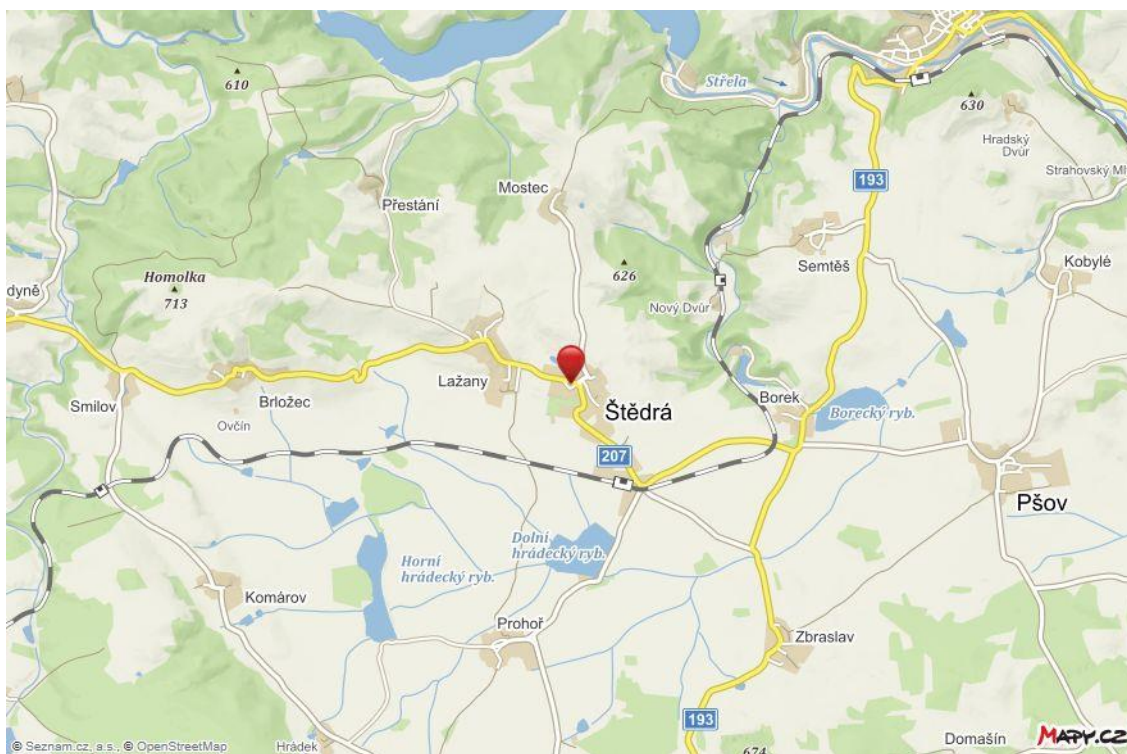
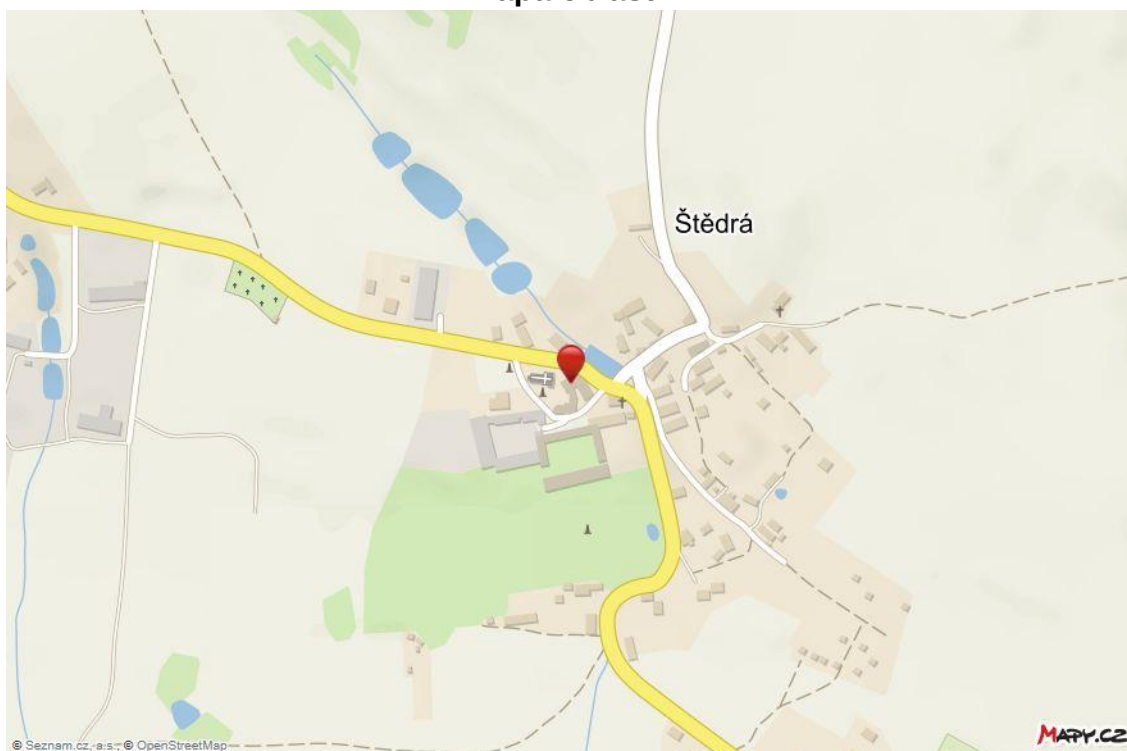


byt v podkroví

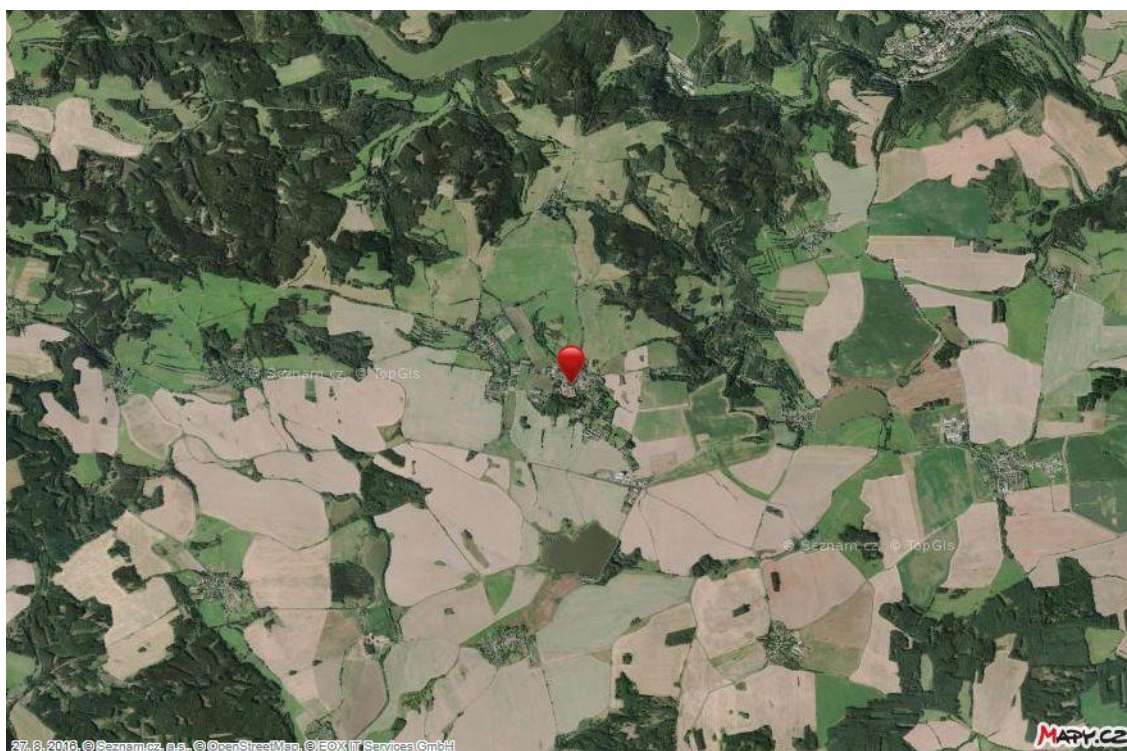


zadní pohled

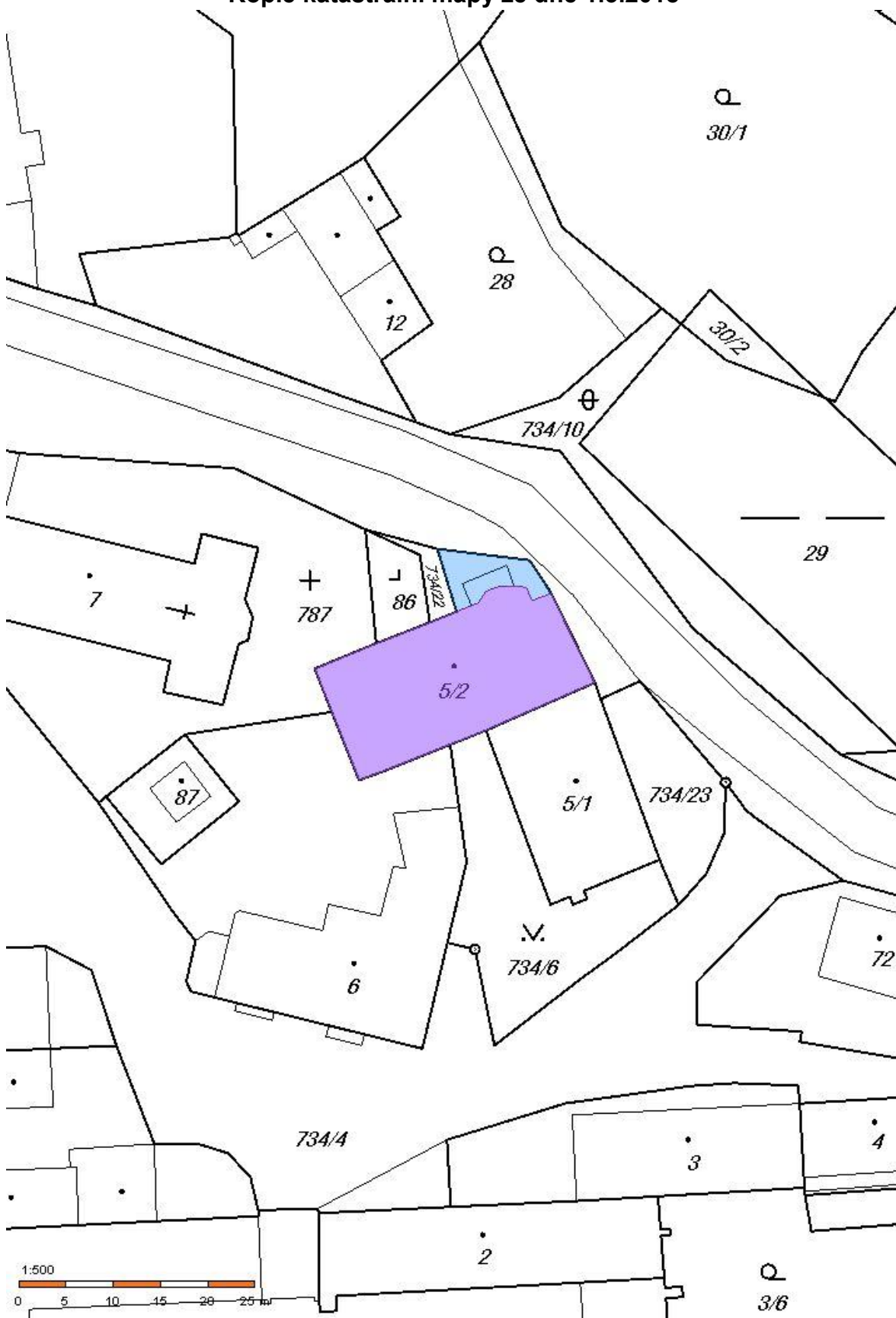
Mapa oblasti.



Mapa oblasti.



Kopie katastrální mapy ze dne 1.3.2018



Pozemek p.č. 5/2 v k.ú. č. 763217

Výpis z katastru nemovitostí - 1.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 25130/2016 pro Dagmar Mixová, JUDr.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555622 Štědrá

Kat.území: 763217 Štědrá

List vlastnictví: 180

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

SJM Čermák Vladimír a Čermáková Lenka, č.p. 3, 36452 Štědrá

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	5/1	249	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štědrá, č.p. 3, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5/1					
St.	5/2	367	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5/2					
St.	86	52	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
	734/6	320	ostatní plocha	zeleň	
	734/22	18	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	734/23	156	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

a) pohledávky ve výši 1.880.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky do výše 1.880.000,- Kč vzniklé do 30.04.2041

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova	Parcela: St. 5/1	V-9660/2007-403
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,	Parcela: St. 5/2	V-9660/2007-403
RČ/IČO: 45244782	Parcela: St. 86	V-9660/2007-403
	Parcela: 734/22	V-9660/2007-403
	Parcela: 734/23	V-9660/2007-403
	Parcela: 734/6	V-9660/2007-403

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.

V-9660/2007-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí - 2.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 10:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555622 Štědrá
Kat.území: 763217 Štědrá List vlastnictví: 180
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	Parcela: 734/6 Z-10660/2010-403
	Parcela: St. 5/1 Z-10660/2010-403

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2008.
V-232/2008-403
Pro: Čermák Vladimír a Čermáková Lenka, č.p. 3, 36452 Štědrá RC/ICO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 06.01.2017 10:50:01
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD