

Smlouva o výhradním realitním zprostředkování prodeje nemovité věci

Zoologická zahrada hl. m. Prahy, příspěvková organizace

Sídlo: U Trojského zámku 120/3, Praha 7, 171 00

IČO: 00064459

DIČ: CZ00064459

Jehož jménem jedná: Mgr. Miroslav Bobek, ředitel Zoo Praha

Kontaktní osoba: [REDACTED] tel: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

(dále jen „Zoo Praha“ nebo „Zájemce“)

a

M & M reality holding a.s.

Sídlo: Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČO: 274 87 768

DIČ: CZ27487768

Zastoupená: [REDACTED]

Zapsaná v OR: vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14537

(dále jen „Zprostředkovatel“)

(Objednatel a Poskytovatel dále společně také jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2445 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, v znění pozdějších předpisů, tuto Smlouvu o výhradním realitním zprostředkování prodeje nemovité věci (dále jen „smlouva“):

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Zájemce je na základě Usnesení soudu o dědictví ze dne 15. 6. 2022, č. j. 35 D 1271/2021-139, výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- a) jednotky č. 2515/17 – byt o velikosti 3+1, podlahová plocha 77,64 m², nacházející se v 6. NP budovy č. p. 2515,2516 umístěné na pozemku p. č. 942/35, vše zapsáno na LV č. 5404 pro k. ú. Louny, obec Louny, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.
(dále jen „Byt“)

- i. k Bytu přísluší odpovídající spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č. p. 2515,2516, stojící na pozemku p. č. 942/35, v k. ú. Louny, obec Louny, o velikosti 691/28505 (zapsáno na LV č. 5047 pro k. ú. Louny).

Bližší informace k Bytu jsou uvedeny ve Znaleckém posudku č. 2022-5, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.

- b) Pozemku p. č. 4127/3 – zahrada o výměře 1256 m², p. č. 4127/9 – zahrada o výměře 16 m² a p. č. 4127/9 – zahrada o výměře 22 m², to vše zapsáno na LV č. 2463 pro k. ú. Louny, obec Louny, v Katastru nemovitostí pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.
(dále jen „**Zahrada**“)

Bližší informace k Zahradě jsou uvedeny ve Znaleckém posudku č. 2022-6, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.

- c) Spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku p. č. 4987/170 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž, vše zapsáno na LV č. 3612 pro k. ú. Louny, obec Louny, v Katastru nemovitostí pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny.
(dále jen „**Garáž**“)

Bližší informace ke Garáži jsou uvedeny ve Znaleckém posudku č. 2022-7, který je Přílohou č. 3 této smlouvy.

(Byt, Zahrada a Garáž dále společně jako „**nemovitosti**“ nebo jednotlivě jako „**nemovitost**“)

2. Zprostředkovatel se touto smlouvou zavazuje, že Zájemci zprostředkuje uzavření kupní smlouvy s třetí osobou na prodej jednotlivé nemovitosti.

3. Minimální cena nemovitostí dohodnutá pro jednání je následující:

a. Cena Bytu	2.835.000 Kč
b. Cena Zahrady	1.590.000 Kč
c. Cena Garáže	430.000 Kč

4. Smluvní strany se dohodly, že za podmínky, kdy do 3 měsíců od účinnosti smlouvy neprojeví žádná třetí osoba zájem o uzavření kupní smlouvy na příslušnou nemovitost, výše uvedené ceny nemovitostí pro jednání mohou být Zprostředkovatelem po písemně dohodě se Zájemcem sníženy.

5. Zájemce prohlašuje, že na nemovitostech neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady.

Čl. II. Provize

1. Provize se sjednává dohodou smluvních stran **ve výši 5 %** (pět procent) z ceny dosažené v kupních smlouvách k Bytu, Zahradě či ke Garáži. K takto sjednané výši provize je Zprostředkovatel povinen účtovat Zájemci daň z přidané hodnoty dle sazby uvedené v příslušných právních předpisech. V provizi jsou zahrnuty veškeré náklady, které Zprostředkovateli v průběhu zprostředkování prodeje vzniknou.

2. Nárok na provizi ve výši sjednané dle odst. 1 tohoto článku smlouvy vzniká Zprostředkovateli dnem provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle příslušné kupní smlouvy.
3. Zájemce uhradí provizi bezhotovostním převodem na bankovní účet Zprostředkovatele, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Zprostředkovatelem. Faktura bude Zájemci zaslána do 10 dnů ode dne zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle příslušné kupní smlouvy. Lhůta splatnosti faktury činí 30 dnů.
4. V případě, že Zprostředkovatel nesplní předmět této smlouvy ve lhůtě uvedené v čl. VII. odst. 1) této smlouvy, nemá Zprostředkovatel nárok na provize ani na úhradu nákladů spojených se zprostředkováním prodeje nemovitostí.
5. Smluvní strany si sjednávají, že nárok na provizi Zprostředkovatele vzniká také po skončení této smlouvy, a to v případě, že bude uzavřena kupní smlouva, kterou bude prodávána jednotlivá nemovitost, kdy:
 - a. Zprostředkovatel prokazatelně přispěl k uzavření příslušné kupní smlouvy,
 - b. kupní smlouva bude uzavřena mezi Zájemcem a třetí osobou opatřenou Zprostředkovatelem, za kterou se považuje zejména osoba, které Zprostředkovatel zajistil prohlídku nemovitosti, podepsal s nimi protokol o prohlídce, či osoba, která byla prokazatelně v kontaktu se Zprostředkovatelem. Jedná se rovněž o osoby blízké těmto osobám.

Čl. III.

Práva a povinnosti Zprostředkovatele

1. Zprostředkovatel se při plnění této smlouvy zavazuje jednat v souladu s pokyny Zájemce obsažené v této smlouvě a v souladu s jeho zájmy a v jeho prospěch.
2. Zprostředkovatel se dále zavazuje:
 - a. pořídit fotodokumentaci nemovitostí, umístit na nemovitosti oznámení „Na Prodej“
 - b. provádět prohlídky nemovitostí, o jejichž provedení bude kontaktní osobu Zájemce e-mailem informovat,
 - c. vést veškerá jednání ohledně nemovitostí a sdělovat všechny okolnosti důležité pro rozhodování týkající se prodeje nemovitostí,
 - d. informovat Zájemce o průběhu prodeje nemovitostí, a to buď telefonicky, nebo písemně,
 - e. zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech důvěrného charakteru, které se Zprostředkovatel dozvěděl v rámci plnění této smlouvy,
 - f. v rámci marketingové přípravy provést výběr okruhu potencionálních kupujících z interní databáze Zprostředkovatele,
 - g. provést reklamní kampaň s využitím internetových stránek Zprostředkovatele www.mmreality.cz a jiných realitních serverů či dalších medií,
 - h. zajistit vypracování všech potřebných dokumentů pro prodej nemovitostí, a to včetně přípravy kupních smluv či návrhů na vklad vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí. Všechny potřebné dokumenty Zprostředkovatel předloží Zájemci k připomínkám.

3. Nebude-li zprostředkování prodeje nemovitostí některé z výše uvedených činností vyžadovat, případně nebude-li o ně Zájemce mít zájem nebo si je zajistí vlastními silami, nemá tato skutečnost vliv na výši provize Zprostředkovatele.
4. Zprostředkovatel nezajišťuje fyzické předání nemovitostí kupujícím, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Čl. IV.

Práva a povinnosti Zájemce

1. Zájemce se zavazuje:
 - a. informovat třetí osoby, které přímo projeví zájem o koupi nemovitostí o skutečnosti, že je prodej nemovitostí realizován v součinnosti se Zprostředkovatelem a neprodleně tuto osobu na Zprostředkovatele přesměřovat.
 - b. poskytnout Zprostředkovateli úplně a pravdivé informace ohledně nemovitostí, nezbytnou dokumentaci, podklady a jinou potřebnou součinnost, kterou si Zprostředkovatel vyžádá a bude-li je mít Zájemce k dispozici. Sdělovat mu i další skutečnosti, jež mohou mít rozhodný význam pro činnost Zprostředkovatele, resp. pro uzavření kupní smlouvy, a to bez zbytečného odkladu po jejich zjištění (zejména skutečnosti ohledně možnosti podání návrhu na zahájení insolvenčního či exekučního řízení, apod.),
 - c. neuzavřít s jiným zprostředkovatelem nebo jinou třetí osobou smlouvu o zprostředkování nebo jiný smluvní vztah, kterým by Zájemce nabídl ke zprostředkování prodej nemovitostí či jiných dispozic s ní, tj. Zájemce je povinen dodržovat **výhradní právo** Zprostředkovatele vyplývající z této smlouvy.
 - d. poskytovat kupujícímu součinnost při vyřizování úvěru a umožnění vkladu zástavního práva k nemovitosti, pokud bude Zájemce souhlasit se zajištěním úvěru kupujícího formou zástavního práva k některé z nemovitostí.

Čl. V.

Daňové povinnosti Zájemce

1. Zájemce bere na vědomí, že Zprostředkovatel neodpovídá za existenci daňových povinností či jejich plnění ze strany Zájemce.

Čl. VI.

Zmocnění

1. Zájemce podpisem této smlouvy zmocňuje Zprostředkovatele ke všem právním jednáním potřebným ke zprostředkování prodeje nemovitostí podle této smlouvy, vyjma oprávnění uzavírat vlastní zprostředkované smluvní vztahy.

Čl. VII. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 6 měsíců, jestliže do této doby nedojde k uzavření kupních smluv na jednotlivé nemovitosti s třetími osobami. V případě, že se prodej nemovitosti neuskuteční ve výše uvedené době, lze smlouvu po dohodě smluvních stran prodloužit písemným dodatkem.
2. Před uplynutím doby sjednané v odst. 1 tohoto článku smlouvy lze smlouvu ukončit:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. písemnou výpovědí některé ze smluvních stran,
 - c. odstoupením od smlouvy některé ze smluvních stran.
3. Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu ukončit písemnou výpovědí i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě výpovědi smlouvy Zájemcem nebo v případě ukončení smlouvy dohodou smluvních stran má Zprostředkovatel nárok na náhradu prokazatelně vzniklých a doložených nákladů spojených se zprostředkováním prodeje nemovitostí (tj. zejména inzerce nemovitostí, provádění prohlídek, vyjednávání s potenciálními zájemci o koupi nemovitostí, apod.). Na částku ve výši vynaložených nákladů vystaví Zprostředkovatel Zájemci řádný daňový doklad.
5. Každá ze smluvních stran má právo odstoupit od smlouvy v případě, kdy některá ze smluvních stran poruší závažným způsobem některou povinnost uvedenou v této smlouvě či v případě porušení smlouvy podstatným způsobem dle § 2002 občanského zákoníku.
6. Odstoupení od smlouvy musí být písemné, jinak je neplatné. Odstoupení od smlouvy je účinné ode dne, kdy bude doručeno druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od smlouvy se nevrací Zprostředkovatelem již poskytnuté plnění dle smlouvy.

Čl. VIII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny a doplnění této smlouvy je možné provádět jen písemnými datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany ujednávají, že ukáže-li se být kterékoliv ustanovení smlouvy neplatným nebo nevykonatelným, nedotkne se tato neplatnost nebo nevykonatelnost dalších ustanovení smlouvy, nemají-li vzájemnou provázanost a nedotkne se smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují bez odkladu nahradit neplatné nebo nevykonatelné ustanovení smlouvy bezvadným, které se svým účelem co nejvíce blíží nahrazovanému.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve smlouvě obsažených či poskytnutím informace třetím osobám o této smlouvě či podstatných částech této smlouvy za podmínek definovaných zákonem č. 106/1999 Sb., o

svobodném přístupu k informacím, ve znění aktuálním ke dni požadavku na informace či zveřejnění, a rovněž prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.

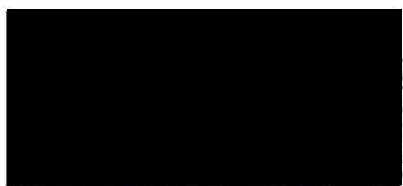
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zákonem č. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy podle předchozí věty zajistí Zoo Praha.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Na znamení souhlasu se vším, co je shora uvedeno, připojují smluvní strany své podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 2022-5
Příloha č. 2 – Znalecký posudek č. 2022-6
Příloha č. 3 – Znalecký posudek č. 2022-7

V Praze dne _____ 2022

V Lounech dne 18. 10. 2022

Za Zoologickou zahradu hl.m.Prahy

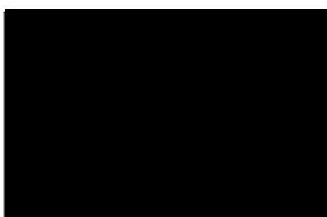
Za M & M reality holding a.s.



Mgr. Miroslav Bobek
ředitel



12-10-2022



vedoucí pobočky Louny

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2022-5

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro dědické řízení

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Byt č. 2515/17 v ul. Husova, Louny	
Bytová jednotka číslo:	2515/17	v bytovém domě č.p.: 2515-2516
na pozemku parc. č.	942/35	s pozemky: 942/35
včetně spoluvlastnického podílu: 691 / 28 505 na společných částech domu a pozemku		
Katastrální území:	Louny	LV č.: 5404, 5047
Kraj:	Ústecký	Okres: Louny
Obec:	Louny	Část obce: Louny
Ulice:	Husova	Číslo orientační: PSČ: 440 01



Vlastník jednotky: Bohumil Minařík, Husova 2515, 44001 Louny, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Bohumil Minařík, Husova 2515, 44001 Louny, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: Zoologická zahrada hl. m. Prahy

tel.:

Adresa: U Trojského zámku 120 / 3, 17000 Praha 7

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely dědického řízení

Obvyklá cena dle zákona o oceňování majetku	Stav ke dni / Prohlídka: 16.11.2021 / 15.2.2022
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	2 490 000 Kč Pozn.:
Obvyklá cena budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>	Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců

Vypracoval: Ing. Petr Křivka

tel.: [redacted]

Adresa: [redacted]

e-mail: [redacted]

Datum: 17.2.2022

.....
podpis, příp. razítko

Tento posudek obsahuje 13 stran textu včetně 4 stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Louny, Louny	Počet obyvatel: 18 156
KÚ: Louny	Ulice: Husova	Číslo popisné: 2515-2516

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	3+1	
Podlaží:	6. NP	
Orientace:	J	
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)	
Podlahová plocha:	77,64 m ²	
Započitatelná plocha:	73,37 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	33	67
Opořebení celkové:	35,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:		dobře udržovaná
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2015
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> hygi. zařízení <input type="checkbox"/> kuch. linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna	

Budova		
Počet podlaží PP / NP	0 / 8	
Počet bytových / nebytových jednotek	44 / 3	
Výtah	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
Konstrukce budovy	montovaná (panelová, betonová)	
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	942/35	
Celková výměra pozemku:	562 m ²	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Technický stav:	dobře udržovaná	
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2012
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní	

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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	
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 494 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 907 620 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 490 000 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Louny je městem s rozšířenou působností a je nejvýznamnějším městem okresu, dříve bylo okresním městem. Ve městě žije cca 18.350 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, nemocnice s poliklinikou, supermarkety apod.

Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Most, Praha-Chomutov-Chemnitz, je vybudován silniční obchvat města, je zde vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

V místě jsou pracovní příležitosti v současné době dobré, nezaměstnanost z hlediska kraje je podprůměrná - velmi nízká, častým jevem je rovněž dojíždění za prací do hl. města Prahy.

Poloha nemovitosti

Oceňovaný byt se nachází v typovém panelovém dvojdomě umístěném v řadové zástavbě v obytné zóně sídlištního typu, lokalita „sídlíště Hrnčířská“, na jižní straně Husovy ulice. Jedná se o lokalitu sídlištního typu nacházející se východně nedaleko od centra města - viz situace obsažená v příloze ocenění.

Přístup k bytovému domu je z veřejných prostor - chodníků a místní komunikace umístěných na veřejně přístupných pozemcích ostatních ploch ve vlastnictví města Louny. V docházkové vzdálenosti je běžná občanská vybavenost - mateřská škola, škola, zastávka veřejné dopravy, restaurace, nákupní centrum, sportoviště - sportovní hala, zimní stadion a další úřady a vybavenost vybavenost v centru města.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2515/17 nacházející se v typovém bytovém domě v Lounech, ulice Husova, evidovaná na příloženém LV č. 5047 pro k.ú. Louny.

- Předmětem ocenění je současný stav, resp. stav k datu úmrtí, který se předpokládá shodný s datem platnosti na příloženém LV - 16.11.2021.

Bytový dům

Jedná se o montovaný panelový dům typu T08 B - stěnový systém s rozponem v modulu 6.0 m, s plochou střechou, varianta s celostěnovými obvodovými panely. Bytový dům je umístěn jako část dvojdomu čp. 2515-2516 umístěném v řadové zástavbě, v bloku shodných budov podél ulice.

Panelový montovaný dům je nepodsklepený, s osmi nadzemními podlažními. Přízemí obsahuje nebytové prostory a společné prostory, další podlaží jsou obytná, střecha je plochá.

Dům je dobře udržovaný - provedena výměna oken a vstupních dveří (plastová s ID), trubní instalace ZTI - plastové, provedeno vnější zateplení domu VKZS, interiér domu je udržovaný po dílčích opravách (povrchy podlah a stěn), vstupní portál, osazen zánovní Eurovýtah. Dům nevykazuje zjevné vážnější vady.

Byt č.2516/10

Účel využití - bydlení.

Dispozice - vnitřní uspořádání bytu je typu 3+1, byt je situován v 6. NP domu, prosklené plochy bytu jsou orientovány na sever a jih. Stav bytu je průměrně udržovaný - jedná se o funkční původní stav s dílčími novodobými úpravami, s původním udržovaným umakartovým jádrem. Podrobněji viz další část ocenění.

Pozemek

Dům je umístěn na pozemku pč. 942/35, který je součástí vlastnictví v podílu odpovídajícím rozsahu bytu dle zákona o bytech (podíl na společných částech domu a pozemku odpovídá poměru podlahové plochy bytu a součtu všech obytných podl. ploch na domě). Hodnota pozemku je v poměru k bytu v místě marginální.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> hygienická zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 8
Počet bytových/nebytových jednotek:	44 / 3

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 942/36, 942/30, 942/25		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> 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
942/36, 942/30, 942/25	ostatní plocha - ostatní komunikace, zeleň	Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny

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
- Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu
- Byt není pronajat.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
NE	Bez omezení vlastnictví

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Omezení vlastnických práv s vlivem na tržní hodnotu nebyla zjištěna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Jiná rizika nebyla zjištěna.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ		Okres:	CZ0424 Louny	Podíl
Kraj:	CZ042 Ústecký	Katastrální území:	687391 Louny	
Obec:	565971 Louny	č.o.:		
Ulice:	Husova			
Vlastníci				
FO RČ: 450617/104	Bohumil Minařík	Husova 2515, 44001 Louny		1 / 1
Stavby na LV 5047				stavba je součástí pozemku
část obce Louny	Bytový dům	č.p. 2515-2516	na pozemku p.č. 942/35	NE
Jednotky na LV 5404				
	Číslo jednotky: 2515/17	Spoluvlastnický podíl: 691 / 28 505		Byt
Pozemky na LV 5047				
942/35	Pozemková parcela Parcela KN	562 m ²		zastavěná plocha a nádvoří

POSUDEK

Výpočet věcné hodnoty staveb

Dispozice bytu

Byt obsahuje - předsíň, koupelnu (sprch. box, umyvadlo), WC, kuchyni, obývací pokoj, další dva pokoje, lodžii. Orientace obytných místností je na jih (OP, kuchyně) a sever. Mimo byt se nachází sklepní kóje.

Konstrukce a vybavení

Viz tabulka vybavení stavby - vybavení bytu je standardní, provedeny rozvody SV, TUV, odkanalizování, EI 230 V, ústřední vytápění, TUV - dálkový zdroj, v kuchyni původní kuch. linka, sporák, dále vybavení STA, napojen Internet, hygienické zázemí je původní - udržované, provedena obměna zař., předmětů.

Technický stav

Byt je v době udržovaném stavu, po dílčích novodobých úpravách:

- osazena plastová okna, provedeno zasklení lodžie
- provedena částečná výměna podlahových krytin - plovoucí laminátové (dva pokoje původní PVC)
- úprava umakart. jádra - keram. obklady, tapeta, výměna zař. předmětů - sprchový box

Zjevné podstatné závady v bytě nebyly zjištěny, byt lze užívat běžným způsobem. Současný stav bytu je hodnocen jako v místě průměrný, dobrý, s předpokladem nutnosti budoucí rekonstrukce ve střednědobém časovém horizontu.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj 1	byt	11,90 m ²	1,00	11,90 m ²
pokoj 2	byt	14,80 m ²	1,00	14,80 m ²
kuchyně	byt	13,10 m ²	1,00	13,10 m ²
obývací pokoj	byt	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²
předsíň	byt	8,30 m ²	1,00	8,30 m ²
sklep	byt	2,70 m ²	0,50	1,35 m ²
lodžie	byt	5,84 m ²	0,50	2,92 m ²
koupelna + WC	byt	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
Celková podlahová plocha		77,64 m²		73,37 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	panelové betonové, obvodové betonové sendvičové
Stropy	železobetonové montované, kazetové minerální podhledy
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	títanzinek, poplastované vícevrstvé plechy parapetů
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky, malby
Úprava vnějších povrchů	VKZS - probarvená strukturovaná omítka typu "mnichov"
Vnitřní obklady keramické	běžné keram. obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	náplňové - plné a prosklené, původní kovové zárubně
Vrata	neuvažuje se
Okna	plastová s ID
Povrchy podlah	plovoucí laminátové, keramická dlažba, původní PVC
Vytápění	ústřední - dálkový zdroj tepla
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev teplé vody	ústřední teplovodní - centrální dálkový zdroj
Vybavení kuchyní	standardní
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový box
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	Internet, STA, vest. skříň
Instalační pref. jádra	původní umakartové - vnější povrch tapeta

Podlahová plocha	[m ²]	77,64
Započitatelná plocha	[m ²]	73,37
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 934 800
Stáří	roků	33
Další životnost	roků	67
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 907 620

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

V řešeném případě je součástí oceňovaného bytu odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku. Pozemek má ve vztahu k podílu na domě marginální hodnotu, hodnota pozemku je zahrnuta v tržní hodnotě bytu.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	942/35	562	691 / 28 505
Celková výměra pozemků:		562	

Výpočet porovnávací hodnoty

Analýza trhu

Ve městě Louny aktuálně přetrvává převis poptávky nad nabídkou, v užším segmentu trhu se středně velkými byty (cca kolem 65-75 m²) po rekonstrukci (velmi dobrý stav) poptávka převyšuje nabídku a v to i v kontextu s celkovým růstem cen bytů směrem od Prahy (Slaný, Kladno). Nabídkové ceny těchto bytů (dle realitní inzerce) se v Lounech pohybují v rozpětí 35-40 tis. Kč/m² podlahové plochy bytu, v závislosti zejména na velikosti bytu, jeho technickém stavu, vybavení a poloze bytového domu ve městě. Další ukazatele již mají nižší význam (umístění v podlaží apod.). Uvedená horní hranice platí pro byty po celkové velmi kvalitní rekonstrukci (plastová okna, zateplený objekt, nová koupelna - zděné jádro, nová kuchyně, úpravy povrchů, podlahové krytin, zaskl. lodžie apod.), spodní hranice pak pro byty s nižším podílem obnovy z původního stavu. Odchytky od uvedeného cenového rozpětí jsou v konkrétních případech možné, cenové požadavky na realitní inzerce jsou však mnohdy přemrštěné.

Porovnávací metoda

Bylo provedeno porovnání s byty dle vlastní databáze zpracovatele, srovnávací základnou pro porovnání byla zvolena podlahová plocha bytu (započitatelná plocha - dle metodiky ČBA). Byla použita přímá porovnávací metoda kumulativní formou kombinací kvalitativní a kvantitativní analýzy za použití korekčních koeficientů (indexová metoda).

● Zdůvodnění porovnávací hodnoty

Navržená jednotková tržní cena (JTC) je v řešeném případě v uzavřeném intervalu po adjustaci vybraných srovnatelných vzorků. Navržená jednotková relace (JTC) je odhadnuta pod horní hranici užšího cenového rozpětí - 32,5-35,5 tis.Kč/m²/UP (po adjustaci vzorků), nad úrovní JTC vzorků č. 1, č. 2, které jsou hodnoceny hůře až těsně hůře, pod úrovní těsně lépe hodnoceného vzorku č.3.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena	
	m ²			Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²	
Vzorek 1						Byt 3+1 - ul. Husova, Louny		
<p>Zdroj informace - vlastní databáze, obchodováno v 06/2020.</p> <p>Prodej bytu 3+1, č. 2520/3 v ul. Husova - bytový dům osazen na opačné straně této ulice oproti oceňovanému. Bytová jednotka se nachází ve zvýšeném 1. NP panelového domu s výtahem. Zahnuje standardní dispozici - předsíň, ložnici, obývací pokoj, třetí pokoj kuchyní, koupelnu a WC. Bytový dům prošel revitalizací obvodového pláště, osazen nový Euro osobní výtah. Stav bytu - původní podst. udržovaný stav, umakartové jádro, byt s předpokladem budoucí zásadní rekonstrukce.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - úprava vlivem růstu cen - koeficient 1,25; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost nemovitosti - bez vlivu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - zastaralé původní provedení - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - k okamžité rekonstrukci - koeficient 1,05; Typ stavby, stav bytového domu - srovnatelné - koeficient 1,00; Poloha bytu v domě, orientace - horší - zvýšené přízemí - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - podstatně horší byt - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzorek hodnocen podstatně hůře - horší poloha bytu domě, byt před rekonstrukcí, viz hodnocení dílčích kritérií.</p>								
panelový montovaný dům	72,00	1. NP	3+ 1	1 580 000	21 944	1,48	32 477	
Vzorek 2						By 3+1 - ul. Husova, Louny		
<p>Zdroj informace - vlastní cenová databáze (zdroj Reas), obchodováno v 06/2021, V-2046/2021-507, byt č. 2520/13. Prodej bytu v dobrém udržovaném stavu, v 5. NP obdobného bytového domu (panelová konstrukce T 08B) ve stejné ulici na protilehlé straně. Byt je dispozice 3+1 s lodžii, v původním době udržovaném stavu, po dílčích opravách - okna, podlahy, obnova kuch. linky, původní hygien. jádro - udržované.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - úprava na časovou osu - koeficient 1,05; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost nemovitosti - bez vlivu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně horší - není zaskl. lodžie - koeficient 1,01; Celkový stav - bez vlivu - koeficient 1,00; Typ stavby, stav bytového domu - srovnatelné - koeficient 1,00; Poloha bytu v domě, orientace - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - těsně horší byt - koeficient 1,01;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzorek hodnocen těsně hůře až srovnatelně - viz hodnocení jednotlivých kritérií.</p>								
montovaný typový dům	72,50	5. NP	3+1	2 300 000	31 724	1,07	33 945	
Vzorek 3						Byt 3+1 - ulice Prokopova, Louny		
<p>Zdroj informace - vlastní cenová databáze (zdroj Reas), obchodováno v 08/2021, V-2676/2021-507, byt č. 2512/21. Prodej bytu po rekonstrukci, v 8. NP obdobného bytového domu (panelová konstrukce T 08B).</p> <p>Byt je dispozice 3+1 s lodžii, v dobrém technickém stavu po dílčí rekonstrukci, ne však zásadní.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej v 08/2021 - úprava na časovou osu - koeficient 1,05; Lokalita - klidnější - koeficient 0,99; Velikost nemovitosti - bez vlivu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - není zaskl. lodžie - koeficient 1,01; Celkový stav - mírně lepší stav interiérů - koeficient 0,99; Typ stavby, stav bytového domu - srovnatelné - montovaný BD - koeficient 1,00; Poloha bytu v domě, orientace - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - těsně lepší byt - koeficient 0,99;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Vzorek hodnocen celkově těsně lépe - viz hodnocení jednotlivých kritérií.</p>								
montovaný typový dům	73,00	8. NP	3+1, L	2 518 000	34 493	1,03	35 528	
Variační koeficient před úpravami:			18,32 %	Variační koeficient po úpravách:			3,67 %	
Započitatelná plocha:				73,37 m ²				
Minimální jednotková cena:				32 477 Kč/m ²		Minimální cena:		2 382 837 Kč
Průměrná jednotková cena:				33 983 Kč/m ²		Průměrná cena:		2 493 333 Kč
Maximální jednotková cena:				35 528 Kč/m ²		Maximální cena:		2 606 689 Kč
Stanovená jednotková cena:				34 000 Kč/m²		Porovnávací hodnota:		2 494 600 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář k návrhu (určení) obvyklé ceny a zdůvodnění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2515/17 nacházející se v typovém bytovém domě v Lounech, v ulici Husova, evidovaná na příloženém LV č. 5404 pro k.ú. Louny.

- Předmětem ocenění je stav k datu úmrtí zůstavitele, k datu prohlídky se předpokládá shodný stav.

Odhadovaná obvyklá cena je navržena s přihlédnutím k porovnávací i věcné hodnotě, s důrazem, na v daném segmentu trhu cenotvornou hodnotu porovnávací.

Porovnávací hodnota je podstatně vyšší oproti věcné hodnotě, jedná se o následek stoupajících cen bytů v celkovém kontextu, jejich aktuální nedostatek na trhu (dlouhodobě nedostačující výstavba bytů nových), ve vazbě na vysoké ceny bytů v dalších velkých městech směrem k hl. m. Praze včetně.

Výnosová hodnota - tato hodnota nebyla zjišťována, i přes postupný růst cen nájemného nedosahuje úrovně porovnávací hodnoty, přičemž její výše v regionu stále nemá cenotvorný charakter.

Analýzou trhu a porovnáním srovnatelných bytů (uskutečněné obchodní transakce na trhu) byla odhadnuta upravená (tržní) jednotková cenová relace v daném segmentu trhu cca 32-35 tis. Kč/m²/UP po adjustaci. Byt je v dobrém stavu, umístěn v dobře udržovaném bytovém domě v dobré poloze v okr. městě, v místě a v daném segmentu trhu průměrné kvality - lze předpokládat budoucí rekonstrukci.

- **Obvyklá cena pro současný stav reflektuje porovnávací hodnotu a je navržena v předpokládaném cenovém rozpětí 2.5 - 2.7 mil. Kč.**

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Předpokládá se odpovědné vlastnictví nemovitostí, její pojištění a další průběžná údržba.

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k uvedenému datu.

Prohlašuji, že při ocenění jsem osobou nezávislou.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 494 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 907 620 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	2 490 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- dobře udržovaný původní stav bytu po dílčích opravách
- zasklená lodžie
- dobře udržovaný stav bytového domu - zateplení, interiéry, plastové portály, Euro-výtah
- poloha domu ve vyhledávané sídlištní lokalitě, s navazující zelení, nedaleko centra okresního města a běžné OV

Slabé stránky nemovité věci

- běžná negativa konstrukčního systému panelového domu (zvýšená hlučnost)
- původní umakartové jádro

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	2 490 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0 Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0 Kč
Upravená obvyklá cena:	2 490 000 Kč
Započítatelná plocha:	73,37 m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	33 938 Kč/m²

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22-5.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2022-5 evidence posudků.

Seznam podkladů a příloh znaleckého posudku

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek - mapa ISKN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2021 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35 D 1271/2021 pro Notář Baladová Olga, Mgr.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat.území: 687391 Louny

List vlastnictví: 5404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny	450617/104	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2515/17	byt		byt.z.	691/28505

Vymezeno v:

Budova	Louny, č.p. 2515, 2516, byt.dům, LV 5047	
na parcele	942/35, LV 5047	
Parcela	942/35	zastavěná plocha a nádvoří 562m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

" Lounské tepelné hospodářství spol. s r.o. ", 17.
listopadu, 44001 Louny, RČ/IČO: 62243179

Povinnost k

Jednotka: 2515/17

Listina Smlouva o věcném břemení V3 212/1999 ze dne 11.2.1999, právní účinky vkladu ke dni 18.2.1999.

POLVZ:281/1999

Z-5200281/1999-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 35D 514/2013-87 ze dne 29.07.2013. Právní moc ke dni 29.07.2013.

Z-6087/2013-507

Pro: Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny

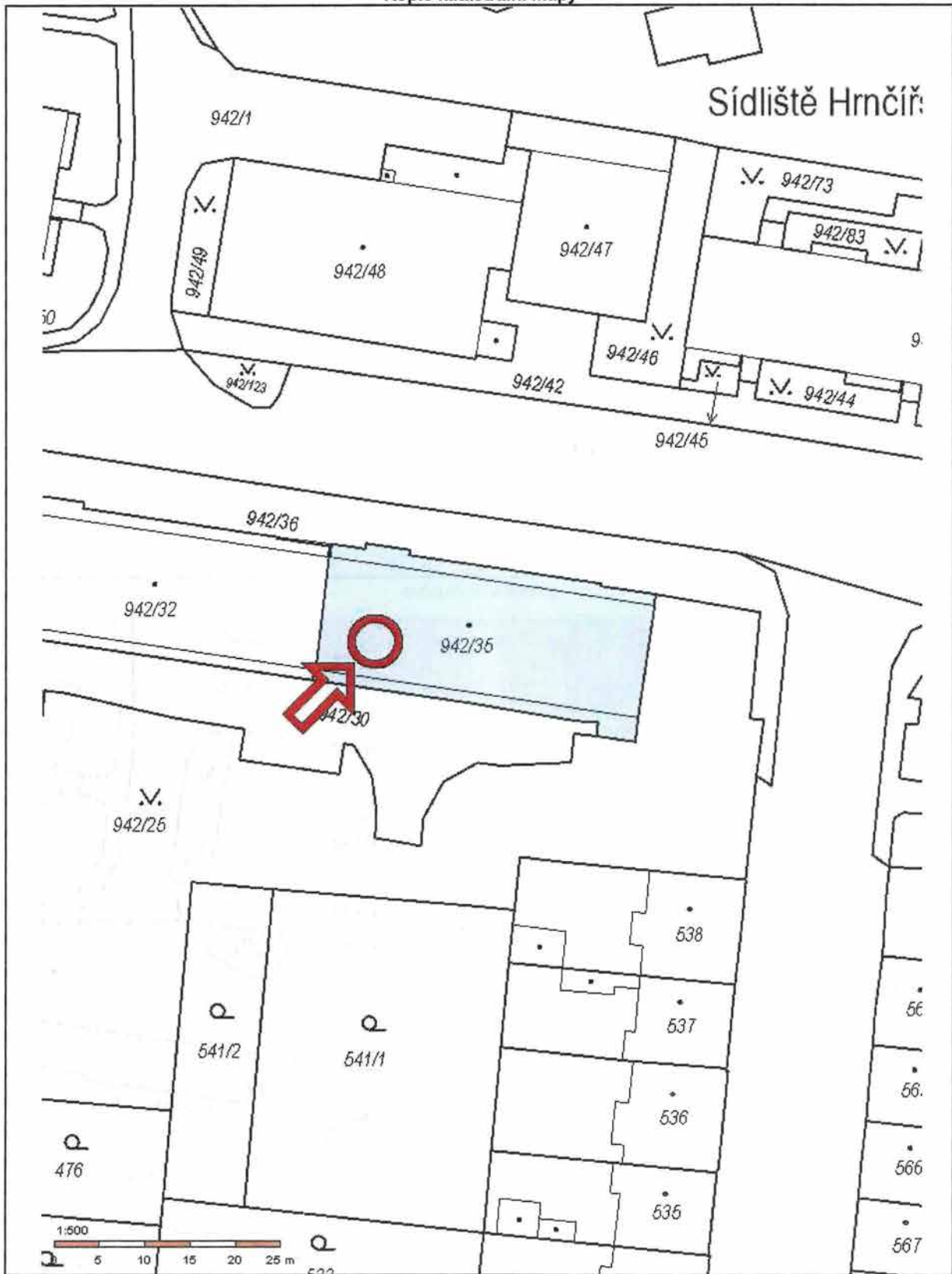
RČ/IČO: 450617/104

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

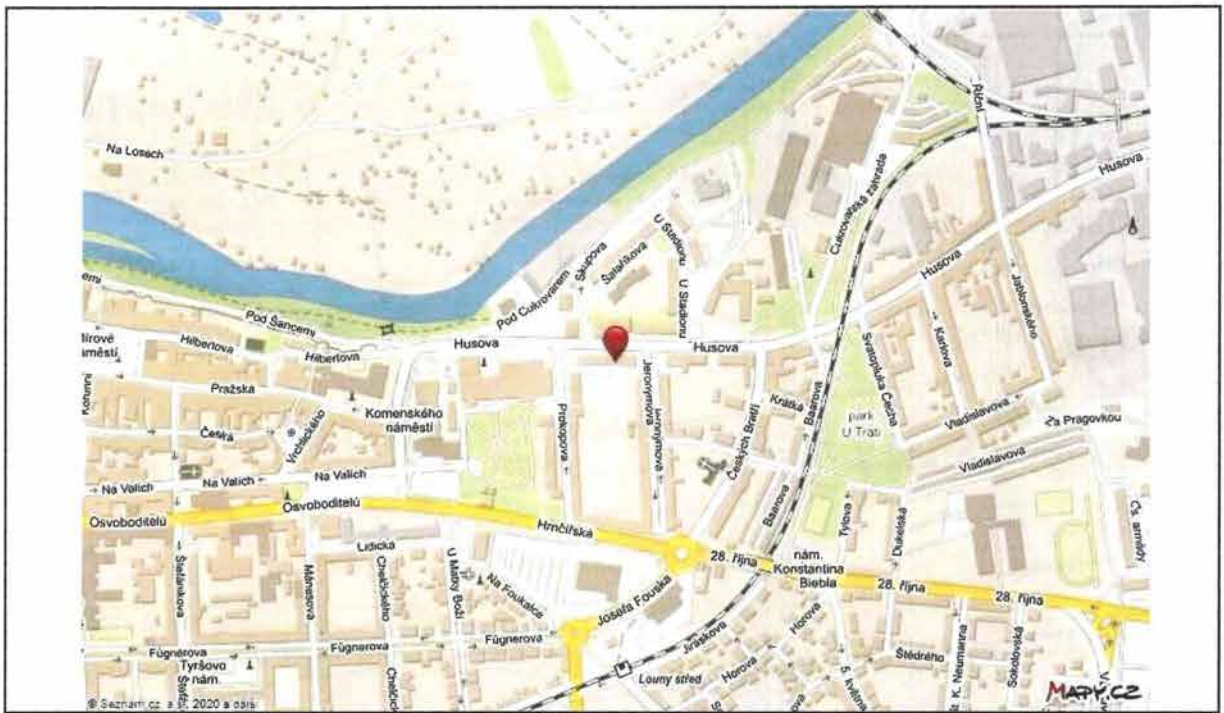
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 1

Kopie katastrální mapy

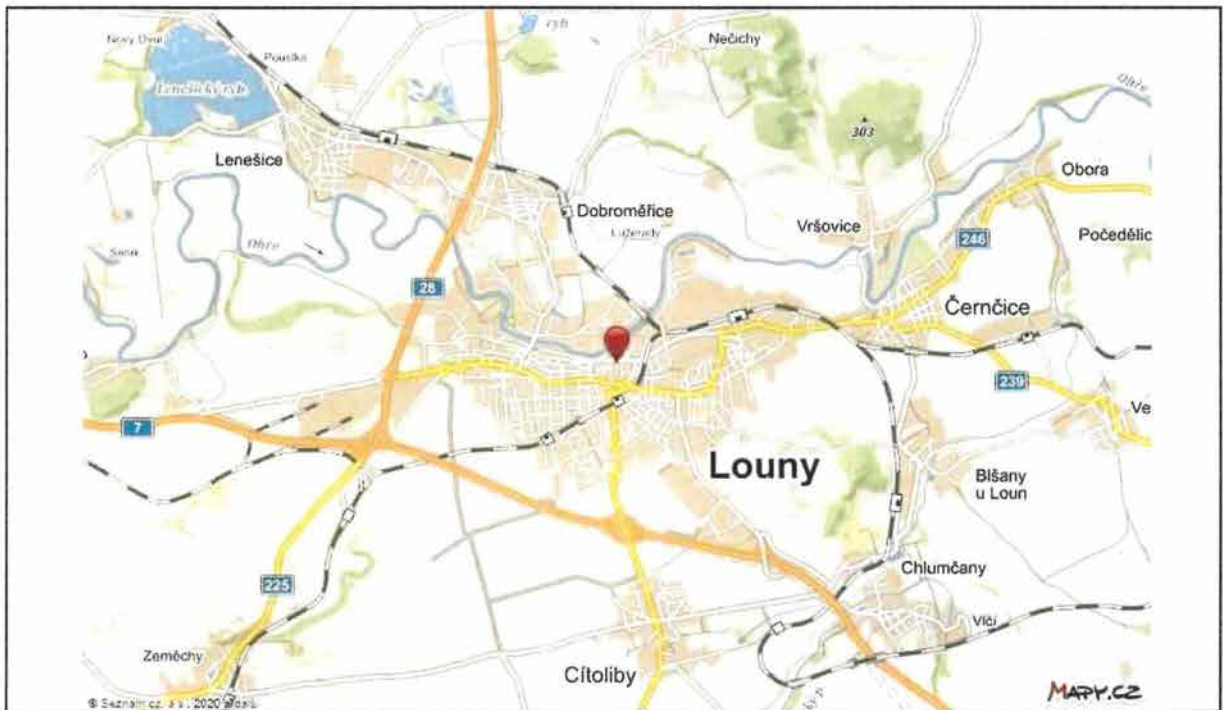


Pozemek p.č. 942/35 v k.ú. č. 687391

Poloha bytového domu



poloha v ul. Husova



mapa oblasti

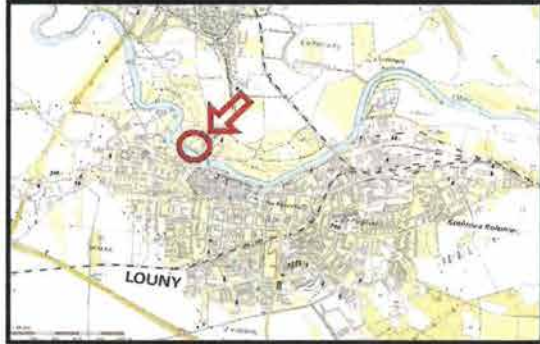
Fotodokumentace



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2022-6

Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro dědické řízení



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky funkčního celku zahrady pč. 4127/3, 4127/8, 4127/9 evidované v Katastru nemovitostí na LV č. 2463 pro k.ú. Louny, město Louny. Oceňovaný nemovitý majetek je popsán podrobněji v dalších částech elaborátu.

Znalec:	Ing. Petr Křivka			
Adresa:	[redacted]			
IČ: 68453418	telefon:	[redacted]	e-mail:	[redacted]

Zadavatel:	Zoologická zahrada hl. m. Prahy, IČO: 00064459		
Adresa:	U Trojského zámku 120/3, 170 00 Praha 7		

OBVYKLÁ CENA

1 350 000 Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.11.2021

Vyhotoveno: V Lounech 21.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek dle „Objednávky zadavatele“ :

- zpracování znaleckého ocenění nemovitostí pro účely dědictví - předpokládá se určení obvyklé ceny v intencích zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k uvedenému datu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dědické řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.2.2022 za přítomnosti zástupce objednatele ocenění, notářské kanceláře, ■■■■■
■■■■■.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o vlastnictví - viz LV v příloze posudku
- cenové informace získané dálkovým přístupem v Katastru nemovitostí
- mapové informace získané dálkovým přístupem v Katastru nemovitostí
- aktuální realitní inzerce a inzerované cenové informace s komentářem při jejich konkrétním použití v ocenění
- platná ÚPD pro město Louny (územní plán)
- vlastní cenová databáze z archivu znalce, s příslušným komentářem jejich konkrétního použití v dalším textu
- objednávka ocenění ze dne 18.1. 2021
- aktuální realitní inzerce
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané za přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“), § 2, odst. 1, cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

● Obvyklá cena

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

- V rámci tohoto ocenění je tak uplatněna převážně porovnávací metoda.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Louny, k.ú. Louny
Adresa nemovité věci: Masarykovy sady, 440 01 Louny

Vlastnické a evidenční údaje

Bohumil Minařík, Husova 2515, 440 01 Louny, LV: 2463, podíl 1 / 1
Jsou uvedeny na přiložených dokladech či informacích o vlastnictví.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětných nemovitostí.

Místopis

Město Louny je městem s rozšířenou působností a patří k nejvýznamnějším městům regionu - dříve bylo okresním městem. Žije zde cca 18.300 obyvatel, v místě je kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení - poliklinika, supermarkety a další vybavenost.

Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Most, Praha-Chomutov-Chemnitz, je dobudován silniční obchvat města, je zde vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

V místě jsou pracovní příležitosti aktuálně dobré, nezaměstnanost z hlediska kraje je nízká, častým jevem je rovněž dojíždění za prací do hl. města Prahy.

Poloha nemovitostí

Pozemky zahrady

Oceňované pozemky funkčního celku se nacházejí severozápadně nedaleko centra města, severně od levého břehu řeky Ohře, v ul. Vosátkova-Masarykovy sady, v jižní části rekreační oblasti města - viz situace obsažená v příloze ocenění. Pozemky jsou v lokalitě pozemků užívaných k rekreaci jako zahrádky, jsou přístupné přímo z provizorně zpevněné komunikace navazující na silnici v ulici most Veslařů.

Situace

Typ pozemku:	<input 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 type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input 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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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 - ostatní				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky - vlastník Město Louny

Celkový popis nemovité věci

● Předmětem ocenění jsou nemovitosti evidované v KN:

- pozemky zahrady ve funkčním celku tvořené ppč. 4127/3, 4127/8, 4127/9 - způsob využití zahrada

● Skutečný stav - účel využití:

Zahrada

Jedná se o pozemky v uvedeném zastavěném území převažujícího rekreačního charakteru, které se však nachází v rizikové oblasti záplavové zóny (zóna IV - vysoké riziko záplav). Pozemky byly (a jsou určeny) užívány k rekreačním účelům jako pozemky tzv. zahrádkářského charakteru.

● Zařazení pozemků dle ÚPD města Louny

Pozemky jsou užívány v intencích platné územně plánovací dokumentace, tj. nacházejí se v územích s využitím v souladu s platnou ÚPD - rekreační oblast - zahrádkářská lokalita (RI - plocha rodinné rekreace).

Nájemní vztah - nebyl objednatel doložen.

● Vlastnosti oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky rovinné konfigurace, dobře dopravně přístupné (dvoustupými vozidly), možnosti využití dle platné ÚPD - zahrádkář. rekreační využití.

ad 1) Pozemek zahrady je oplocený, vstup vraty, nachází se zde další běžné příslušenství v podobě drobné stavby - dřevostavby zahr. chatky na pč. 4127/8 s navazující pergolou (nezakreslené v KM), zděné kolny na pč. 4127/9 a dalších venkovních úprav - vrata, plotová zeď, suché WC, oplocení z pletiva, chodníček z dlaždic. Jsou přivedeny inženýrské sítě - elektro NN, vodovod s užitkovou vodou z řeky Ohře, studna. Pozemek doplňují běžné ovocné dřeviny a okrasné porosty.

● Analýza trhu

V městě je standardní trh s pozemky daného typu (druhu), převážně s převísem poptávky nad nabídkou - zejména v segmentu stavebně připravených pozemků pro rezidenční zástavbu (bydlení, rekreace), či pozemků zastavěných stavbami rezidenčními a příbuznými, včetně pozemků v zahr. osadách.

Celkově je situace rozdílná dle jednotlivých segmentů trhu, s výraznými cenovými rozdíly mezi pozemky stavebními (připravenými), pozemky zastavitelnými a pozemky jinak hospodářsky využitelnými či zemědělskými a pozemky zastavěnými - podrobněji viz část „porovnávací metoda“.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Na pozemcích pč. 4127/8 a pč. 4127/9 se nacházejí stavby (zahr. chatka, zděná kolna), které nejsou evidovány v KN, ač jsou v katastrální mapě zakresleny. Doporučuje se realizovat nápravu právního stavu v budoucnu (legalizace staveb, zápis na LV) - bez vlivu na odhad obvyklé ceny.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Vysoké riziko povodní či záplav v aktivním záplavovém území řeky Ohře.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Nízké riziko - pozemky jsou zatíženy VBř. práva chůze (přístup k navazujícímu pozemku pč. 4127/2), v místě se jedná o omezení běžného charakteru, je zohledněno v odhadu obvyklé ceny.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 4127/3,8,9 - k.ú. Louny

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně podstatným výsledkem této analýzy.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 4127/3,8,9 - k.ú. Louny

Porovnávací metoda

Analýza trhu

V předmětné lokalitě (regionu) je trh s pozemky aktuálně nenasycený, s výraznou převahou poptávky nad nabídkou, zejména v segmentu stavebně připravených pozemků, potencionálně stavebních pozemků k rezidenční i rekreační zástavbě či takovému využití. Cena těchto pozemků je v místě nejvyšší. Další části trhu s pozemky jsou více či méně transparentní a obchodování je méně časté. Celkově je situace rozdílná dle charakteru těchto dílčích podsegmentů trhu.

Ostatní nestavební využitelné pozemky (mimo zemědělské)

Obchodují se velmi zřídka, v rozdílných cenových relacích dle konkrétních vlastností, polohy, dle potenciálu využití ve vazbě na platnou ÚPD, na vazby s okolím apod. Tyto pozemky jsou obchodovány za ceny výrazně nižší než pozemky zastavitelné, v relaci rozpětí převážně 50 - 300,- Kč/m². Nutno podotknout, že tento trh není zcela transparentní, údaje pro porovnání jsou obtížně dostupné, vlastnosti těchto pozemků bývají značně odlišné a je obtížné je zcela objektivně hodnotit.

Pozemky zemědělské

Obchodují se občasně, v rozdílných cenových relacích dle konkrétních vlastností, polohy, kvality půdy a rovněž s přihlédnutím k budoucímu potenciálu využití ve vazbě na možnou změnu ÚPD v budoucnu (tzv. „investiční“ pozemky s předpokládanou změnou využití na pozemky zastavitelné). Tyto pozemky jsou obchodovány za ceny poměrně širokého rozpětí převážně 30 - 200,- Kč/m², dle konkrétní situace.

Stavební (zastavitelné) pozemky rezidenční a komerční

Stavební, resp. zastavitelné pozemky v uvedeném dílčím segmentu různé kvality, konkrétní polohy a stavební připravenosti se obchodují v relacích:

- stavební pozemky různé připravenosti a běžného rozsahu určené pro standardní rezidenční výstavbu v cenové relaci cca 2500 - 3000,- Kč/m², lokálně dosaženy jednotkové ceny i nad uvedenou cenovou relaci
- v segmentu trhu s rezidenčními stavebními pozemky je patrný stále stoupající cenový trend, vzhledem ke značnému převisu poptávky nad nabídkou
- pozemky (obdobně běžného rozsahu) k rezidenční zástavbě stavebně nepřipravené, nebo částečně připravené (příjezd, oplocení, možnost napojení IS), avšak zastavitelné, se obchodují převážně nad úroveň 1300-1800,- Kč/m²
- pozemky rezidenční - k využití rekreačnímu vč. využití rodinné rekreace typu zahrádek, se obchodují v širším cenovém rozpětí 500-1500,- Kč/m² dle konkrétní situace, velikosti - výměry, tvaru, a stavu příslušenství (napojení IS, existence staveb na pozemcích a jejich kvalita a provedení, porosty, apod.)

Město Louny nemá stanovenou platnou cenovou mapu pozemků.

- Uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý segment trhu platí, že existují případy obchodování s pozemky v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí. Vždy je nutné v rámci ocenění konkrétního pozemku cenová rozpětí zúžit vhodným porovnáním či metodami náhradními, v případě absence vhodného porovnání (obtížně porovnatelné vzorky, kdy chybí srovnatelná cenová databáze) lze (spíše výjimečně) využít cenového předpisu.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Vzorek 1, p.č.: 4197/2
Lokalita: Louny - ul. Dobroměřická
Popis: Informace z vlastní databáze - prodej realizován v 03/2021, údaj z KN - V-1037/2021-507. Realizovaný prodej pozemku zahrady ve shodné lokalitě, její severní okrajové část, JV nedaleko cykl. velodromu. Pozemek je výrazně protáhlého tvaru, s menší dřevostavbou kolny, s napojenými IS - E, vodovod užitkový, osazeny běžné ovocné a okr. porosty, provedeno oplocení. Přístup z účelové živičné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej - úprava na čas. osu (meziroční růst cen) 1,10
 velikost pozemku - mírně nižší 0,98
 poloha pozemku - horší - na okraji lokality 1,03
 dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
 možnost zastavění poz. - bez vlivu 1,00
 intenzita využití poz. - horší - výrazně protáhlý tvar - úzký pozemek 1,08
 vybavenost pozemku - horší 1,05
 úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - tvar, poloha, kvalita příslušenství 1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
800 000	1 167	685,52	1,39	952,87
			Váha:	1

Název: Vzorek 2, p.č.: 4126/1
Lokalita: Louny - ul. Masarykovy sady
Popis: Informace z vlastní databáze - prodej realizován v 06/2021, údaj z KN - V-2092/2021-507. Realizovaný prodej pozemku zahrady ve shodné lokalitě - sousední pozemek !!. Pozemek je obdélníkového tvaru, vyšší rozlohy, se zděnou stavbou zahr. domku, s napojenými IS - E, vodovod užitkový, studna, osazeny běžné ovocné a okr. porosty, provedeno oplocení. Přístup z účelové komunikace a silnice poblíž mostu Veslařů- shodný s oceňovaným pozemkem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný obchod - úprava na časovou osu 1,08
 velikost pozemku - větší pozemek 1,03
 poloha pozemku - bez vlivu 1,00
 dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
 možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
 intenzita využití poz. - bez vlivu 1,00
 vybavenost pozemku - bez vlivu 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - lepší - vyšší kvalita příslušenství 0,94



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 859 000	1 781	1 043,80	1,05	1 095,99
			Váha:	2

Název: Vzorek 3, p.č.: 4380/2
Lokalita: Louny - Na Losech
Popis: Informace z aktuální realitní inzerce, S reality, RK Sika reality, ID zakázky - 3654. Nabídka prodeje zahrady v zahrádkářské kolonii v okrajové severní části města Louny. Celá kolonie „Na Losech“ je situovaná nedaleko protékající řeky Ohře a jedná se o lokalitu s nebezpečím záplav. Pozemek má rovinnatý charakter, v přední části se nachází vstupní vrata, u kterých je šířka cca 3,8 m, která se směrem dozadu ještě zužuje na cca 2,4 m, ale zadní část pozemku tvoří obdélník o výměře cca 15 x 66 m. Přivedena elektrická energie 220V s jističem 20 A (pilíř s přípojkou umístěn na hranici pozemku), pitná voda k dispozici není – možnost vybudování studny s užitkovou vodou. Celá zahrada je zatravněná, nachází se zde ohniště se zahradním setem (stůl + lavice), zásobník na dešťovou vodu, vyvýšené dřevěné záhony, kolna na nářadí a několik ovocných stromů. Přijezd po zpevněné komunikaci, možnost parkování na pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - zdroj informace z KN 0,90
 velikost pozemku - mírně menší pozemek 0,97
 poloha pozemku - mírně horší 1,02
 dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
 možnost zastavění poz. - bez vlivu 1,00
 intenzita využití poz. - horší - úzký tvar přístupové části 1,02
 vybavenost pozemku - horší 1,05
 úvaha zpracovatele ocenění - horší, podstatně horší příslušenství 1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 130 000	1 133	997,35	1,05	1 047,22
			Váha:	2

Minimální jednotková porovnávací cena	953 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 032 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 048 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 096 Kč/m ²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (po adjustaci - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty (JTC - jednotková tržní cena). V řešeném případě je soubor vzorků kvantitativně (výměry pozemků) částečně odlišný - jedná se převážně o obchodované větší celky, které jsou určeny k dalšímu zhodnocení výstavbou k bydlení, či k výstavbě OV. Protože je využití oceňovaných pozemků dle ÚPD smíšené (před jejich rozdělením) - část předmětných pozemků bude tvořit dopr. infrastrukturu, převážnou část lze využít k obytné zástavbě v rámci navazující lokality hromadného bydlení - jde o trh méně transparentní a lze tak předpokládat možné větší rozpětí hledané hodnoty.
- Srovnatelné pozemky (v rekreační zahr. lokalitách městě) se obchodují (či nabízejí na trhu) v širším cenovém rozpětí 700 - 1500,- Kč/m², dle rozlohy, konkrétní polohy a kvality příslušenství.
- Oceňovaný pozemek je po porovnání (adjustaci) hodnocen v zúženém rozpětí 950 - 1100,- Kč/m². Ve vazbě na provedenou adjustaci vzorků je navržena JTC pod cenovou úrovní vzorku č. 2, zhruba v úrovni váženého průměru z uvedených vzorků, s důrazem na hodnocení vzorku č. 2 (sousední obchodovaný pozemek).
- Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty - JTC) je tak v předpokládaném rozpětí 1000-1100,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	4127/3	1 256	1 050,00		1 318 800
dtto	4127/8	16	1 050,00		16 800
dtto	4127/9	22	1 050,00		23 100
Celková výměra pozemků		1 294	Hodnota pozemků celkem		1 358 700

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 4127/3,8,9 - k.ú. Louny

1 358 700,- Kč

Hodnota pozemku f.c. - porovnávací

1 358 700 Kč

Silné stránky

- poloha pozemků v intravilánu města, s navazující rekreační oblastí (zahrádk. osada) Masarykovy sady
- přístup po zpevněné komunikaci
- možnosti využití k rodinné rekreaci, dobré příslušenství, napojení vody, EI, oplocený pozemek

Slabé stránky

- záplavová lokalita

Obvyklá cena

1 350 000 Kč

včetně DPH

slovy: Jedenmiliontřístapadesát tisíc Kč

Komentář k návrhu výsledné ceny

Při návrhu ceny předmětných pozemků byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací, průzkumu a analýzy trhu v daném podsegmentu trhu s pozemky.

- Z tržních metod oceňování byla aplikována metoda komparativní (porovnávací).

V rámci průzkumu trhu byly zjištěny převody (případně nabídky) srovnatelných pozemků na trhu - viz uvedené porovnání se třemi vzorky reprezentující současný trh ve městě v daném segmentu. Oceňované pozemky jsou v místě poměrně atraktivní s ohledem na rekreační možnosti využití a kvalitě příslušenství. Výhodou je poloha v intravilánu města, lepší dostupnost, bohužel však v záplavové lokalitě.

- Finálně je tržní hodnota (obvyklá cena) předmětných pozemků navržena s důrazem na hodnotu porovnávací. Dle mého názoru se jedná o cenu uprostřed předpokládaného jednotkového cenového rozpětí 1000 - 1100 Kč/m², kterou bude možné dosáhnout při standardním obchodování na trhu (výběr. řízení, aukce, veřejná nabídka). V uvedené ceně je zohledněno věcné břemeno evidované na LV (věcné břemeno chůze).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky funkčního celku zahrady byly vyhodnoceny jako lepší i horší než dohledané a vybrané referenční vzorky k porovnání, jednotková cena pozemků oceňovaného funkčního celku tak bude pravděpodobně v rozpětí jednotkových cen po adjustaci vzorků koef. odlišnosti.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 350 000 Kč

včetně DPH

slovy: Jedemilioni třístapadesát tisíc Kč

Při celkovém hodnocení působí na výsledné odhadnuté závěry převážně tržní principy, tržní přístup ve formě porovnávací metody.

Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny) - 1.350.000,- Kč, cena vč. DPH

Pozn: při obchodování lze předpokládat možnou odchylku od uvedené tržní hodnoty - viz poznámka k rozpětí jednotkové porovnávací tržní hodnoty v komentáři - odůvodnění.

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

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22-6.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2022-6 evidence posudků.

V Lounech 21.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2022-6

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN - list vlastnictví	1
Poloha dle KN - katastrální mapa	1
Poloha nemovitosti na mapě	1
Fotodokumentace	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35 D 1271/2021 pro Notář Baladová Olga, Mgr.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat.území: 687391 Louny

List vlastnictví: 2463

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny	450617/104	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4127/3	1256	zahrada		zemědělský půdní fond
	4127/8	16	zahrada		zemědělský půdní fond
	4127/9	22	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

o zřízení věcného břemene ze dne 29.8.1990, reg.dne 29.8.1990

Oprávnění pro

Parcela: 4127/2

Povinnost k

Parcela: 4127/3

Listina Smlouva RV 1931/1990.

POLVZ:470/1990

Z-5200470/1990-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 4127/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 1216/1974 státního notářství ze dne 31.1.1975, právní moc dne 31.1.1975.

POLVZ:74/1975

Z-5200074/1975-507

Pro: Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny

RČ/IČO: 450617/104

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1863/1990 darovací ze dne 28.8.1990, reg.dne 28.8.1990.

POLVZ:468/1990

Z-5200468/1990-507

Pro: Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny

RČ/IČO: 450617/104

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 18.2.2022

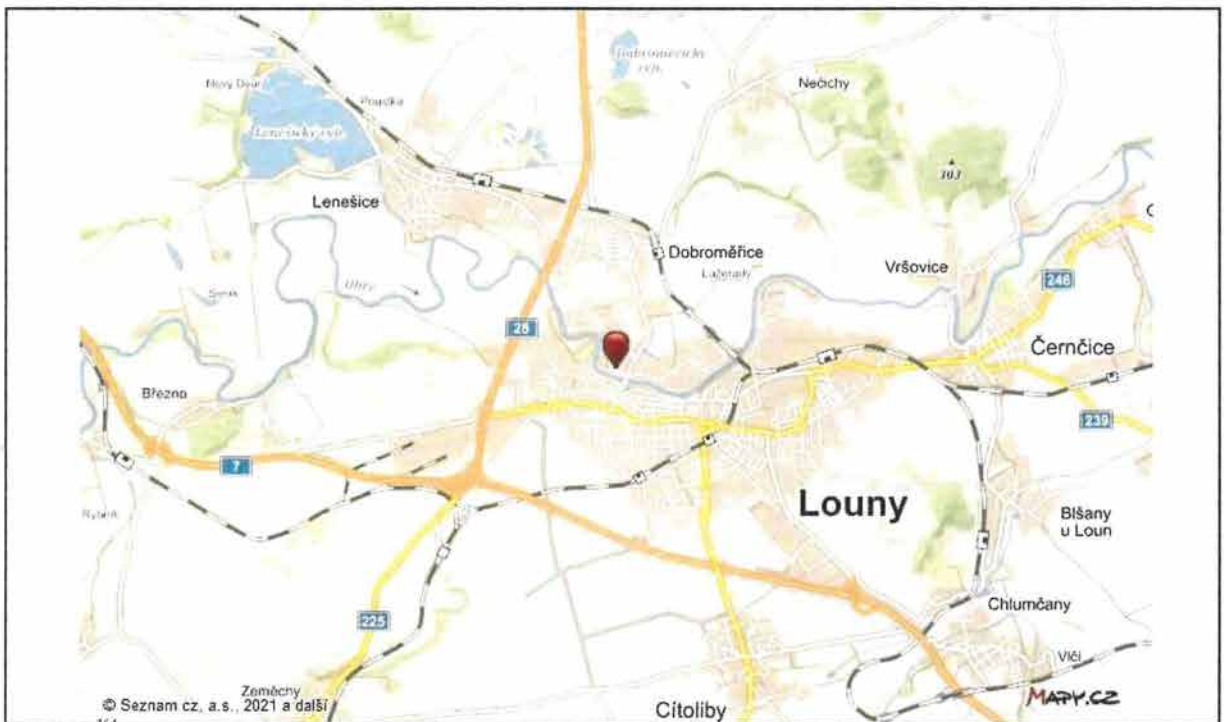


Pozemek p.č. 4127/3 v k.ú. č. 687391, červeně vyznačeny zastavěné pozemky

Mapa oblasti



poloha ve městě - Masarykovy sady



celková situace

Fotodokumentace



přístup k zahradě



zahrada



zahr. chatka s pergolou



zděná kolna

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2022-7

Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro dědické řízení.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek pč. 4987/170 jehož součástí je stavba garáže, ideální podíl 1/2 vlastnictví dle evidence v Katastru nemovitostí na LV č. 3612 pro k.ú. Louny, město Louny. Oceňovaný nemovitý majetek je popsán podrobněji v dalších částech elaborátu.

Znalec:	Ing. Petr Křivka
Adresa:	[REDACTED]
IČ: 68453418	telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Zadavatel:	Zoologická zahrada hl. m. Prahy, IČO: 00064459
Adresa:	U Trojského zámku 120/3, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA

340 000 Kč

Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.11.2021

Vyhotoveno: V Lounech 22.2.2022

OBVYKLÁ CENA

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek dle „Objednávky zadavatele “ :

- zpracování znaleckého ocenění nemovitostí pro účely dědictví - předpokládá se požadavek na odhad (určení) obvyklé ceny v intencích zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění k uvedenému datu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dědické řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.2.2022 za přítomnosti zástupce objednatele ocenění, notářské kanceláře, [REDACTED].

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o vlastnictví - viz LV v příloze posudku
- cenové informace získané dálkovým přístupem v Katastru nemovitostí (úplatné - hrazené znalcem)
- mapové informace získané dálkovým přístupem v Katastru nemovitostí
- aktuální realitní inzerce a inzerované cenové informace s komentářem při jejich konkrétním použití v ocenění
- platná ÚPD pro město Louny (územní plán)
- vlastní cenová databáze z archivu znalce, s příslušným komentářem jejich konkrétního použití v dalším textu
- objednávka ocenění ze dne 18.1. 2021
- aktuální realitní inzerce
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané za přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“), § 2, odst. 1, cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

● Obvyklá cena

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

- V rámci tohoto ocenění je tak uplatněna převážně porovnávací metoda.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Louny, k.ú. Louny
Adresa nemovité věci: Pionýrů, 440 01 Louny

Vlastnické a evidenční údaje

Bohumil Minařík, Husova 2515, 440 01 Louny, LV: 2463, podíl 1 / 2
Jsou uvedeny na přiložených dokladech či informacích o vlastnictví.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětných nemovitostí.

Místopis

Město Louny je městem s rozšířenou působností a patří k nejvýznamnějším městům regionu - dříve bylo okresním městem. Žije zde cca 18.300 obyvatel, v místě je kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení - poliklinika, supermarkety a další vybavenost.

Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Most, Praha-Chomutov-Chemnitz, je dobudován silniční obchvat města, je zde vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

V místě jsou pracovní příležitosti aktuálně dobré, nezaměstnanost z hlediska kraje je nízká, častým jevem je rovněž dojíždění za prací do hl. města Prahy.

Poloha nemovitostí

Garáž je umístěna jižně od centra města, v lokalitě řadových patrových garáží v ul. Pionýrů, jižně těsně nad železniční tratí, s příjezdem z ulice Poděbradova - viz situace obsažená v příloze.

Situace

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 type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input 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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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:	<input checked="" type="checkbox"/> širší centrum - ostatní				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky - ve vlastnictví města Louny

Celkový popis nemovité věci

● Předmětem ocenění jsou nemovitosti evidované v KN:
- pozemek pč. 4987/170 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba garáže

● Skutečný stav - účel využití:

Pozemek s garáží

Garáž na uvedeném pozemku pč. 4987/170 je užívána ke kolaudovanému účelu, tj. garážování os. vozidel.

● Zařazení pozemků dle ÚPD města Louny

Pozemky jsou užívány v intencích platné územně plánovací dokumentace, tj. nacházejí se v územích s využitím v souladu s platnou ÚPD - zastavěné plochy ke garážování vozidel.

Nájemní vztah - nebyl objednatel doložen.

● **Vlastnosti oceňovaného pozemku**

Pozemek pč. 4987/170 je zastavěn stavbou zděné patrové garáže, oceňuje se ideální podíl 1/2, který konkrétně představuje možnost užívání přízemní části dané stavby s přiděleným č. 5250 (není uvedeno na LV). Pozemek stavby je rovinný, včetně příjezdu, okolní svažité terén umožnil řešení umístění řadové zástavby a podlažnost staveb jako „patrové“ garáže.

● **Analýza trhu**

V městě je standardní trh s pozemky i nemovitými věcmi typu garáží, převážně s převísem poptávky nad nabídkou - zejména v segmentu stavebně připravených pozemků pro rezidenční zástavbu (bydlení, rekreace), či pozemků zastavěných stavbami rezidenčními a příbuznými, včetně staveb ke garážování.

Celkově je situace rozdílná dle jednotlivých segmentů trhu, s výraznými cenovými rozdíly mezi pozemky stavebními (připravenými), pozemky zastavitelnými a pozemky jinak hospodářsky využitelnými či zemědělskými a pozemky zastavěnými - podrobněji viz část „porovnávací metoda“.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pro oceňované pozemky bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: V lokalitě garáží v ul. Pionýrů nehrozí riziko povodní či záplav.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba garáže eč. 5250 na pč. 4987/170 - podíl 1/2

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek pč. 4987/170 - k.ú. Louny - podíl 1/2

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž eč. 5250 s pozemkem pč. 4987/170 - podíl 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně podstatným výsledkem této analýzy.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba garáže eč. 5250 na pč. 4987/170

Věcná hodnota dle THU

Zděná patrová garáž, vnitřní řadová, běžné provedení s pultovou střechou. Provedeno jednoduché technické vybavení - EI 230V, osazena plechová vrata - viz tabulka vybavení stavby. V řešeném případě je vlastnictví ideální 1/2 stavby je spojeno s užíváním spodního (přízemního) podlaží garáže s jedním stáním pro osobní vozidlo. Přidělené evidenční číslo garáže - eč. 5250 - není evidováno v KN.

Technický stav - průměrný, běžné úpravy povrchů, funkční světelná EI., vrata opatřená nátěrem.

Přístup - po provizorně zpevněné komunikaci z kameniva prolév. živící.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	5,50 m ²
2. NP	5,50 m ²
	31,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	20,00	2,40 m
2. NP	20,00	2,20 m
	40,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$20 * (5,30 + 4,80) / 2 =$
		101,00
Obestavěný prostor - celkem:		101,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm
3. Stropy	železobetonový strop, ve 2. NP podbití heraklit a omítka
4. Krov	dřevěný - pultový tvar
5. Krytina	vlnitý eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	vápenné omítky
8. Dveře	chybí
9. Okna	chybí
10. Vrata	plechová dvoukřídlá
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	101,00 m ³
Reprodukční cena	505 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,00	30 300	30 300	6,22
2. Obvodové stěny	28,90	145 945	145 945	29,98
3. Stropy	19,10	96 455	96 455	19,81
4. Krov	10,00	50 500	50 500	10,37
5. Krytina	6,80	34 340	34 340	7,05
6. Klempířské konstrukce	1,90	9 595	9 595	1,97
7. Úpravy povrchů	5,10	25 755	25 755	5,29
8. Dveře	2,30	11 615	0	0,00
9. Okna	1,30	6 565	0	0,00
10. Vrata	6,00	30 300	30 300	6,22
11. Podlahy	6,80	34 340	34 340	7,05
12. Elektroinstalace	5,80	29 290	29 290	6,02
Upravená reprodukční cena			486 820 Kč	
Množství			101,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 820 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Užitná plocha (UP)	[m ²]	31
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	101,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 820
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 820
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	486 820
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	40,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	146 046

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek pč. 4987/170 - k.ú. Louny

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

- Porovnání neprovádím - garáže se obchodují včetně pozemků, bez rozlišení ceny, tj. cena pozemku je zahrnutá v celkové obchodované ceně celku. Stavební pozemky (připravené) určené k zástavbě se v současné době obchodují ve městě v cenových relacích 2-3 tis. Kč/m², pozemky pro výstavbu garáží se aktuálně na trhu nenabízejí, ani se často neobchodují - předpokládám odborným odhadem JTC na horní rozpětí, vzhledem k nízké výměře a nedostatku pozemků pro garáže.
- Ocenění pozemku provádím pouze z důvodu hledání celkové věcné hodnoty stavby garáže s pozemkem, jako pomocné alternativní indicie k porovnávací hodnotě, uvedené samostatně.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4987/170	20	3 000,00	1 / 2	30 000
Celková výměra pozemků		20	Hodnota pozemků celkem		30 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž eč. 5250 s pozemkem pč. 4987/170 - podíl 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	15,50 m ²
Obestavěný prostor:	98,00 m ³
Zastavěná plocha:	20,00 m ²
Plocha pozemku:	20,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vzorek 1
Lokalita:	Řadová garáž eč. 5022 - ul. Pionýrů

Zdroj informace - vlastní databáze, cenový údaj dle KN, obchodováno v 07/2021, V-2362/2021-507.

Řadová garáž ve vhodné lokalitě, patrová, obchodován ideální podíl 1/2 představovaný možností využití přízemní části patrové garáže. Technický stav je mírně lepší než v případě garáže oceňované - lepší údržba.

Pozemek:	20,00 m²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný obchod - úprava na časovou osu		1,03	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu		1,00	
K3 Poloha - bez vlivu		1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00	
K5 Celkový stav - lepší stav - údržba interiéru		0,92	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu		1,00	
Cena		Celkový koeficient K_C	Váha: 2
399 000 Kč		0,95	Upravená cena
			379 050 Kč

Název:	Vzorek 2
Lokalita:	Řadová garáže bez č. - Sladkovského

Zdroj informace - vlastní databáze, cenový údaj dle KN, obchodováno v 04/2021, V-804/2021-507.

Řadová garáž v blízkosti bytové zástavby (bytový dům) v ulici Sladkovského, obchodováno výhradní vlastnictví. jedná se o přízemní řadovou garáž, stav průměrný, mírně lepší údržba.

Pozemek:	20,00 m²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný obchod - úprava na časovou osu		1,05	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu		1,00	
K3 Poloha - lepší - přístup, v bytové zástavbě		0,97	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu		1,00	
K5 Celkový stav - mírně lepší		0,97	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší - výhradní vlastnictví, přízemní garáž		0,95	
Cena		Celkový koeficient K_C	Váha: 1
400 000 Kč		0,94	Upravená cena
			376 000 Kč

Název:	Vzorek 3
Lokalita:	Řadová garáž bez č. - ul. Dukelská

Zdroj informace - vlastní databáze, cenový údaj dle KN, obchodováno v 08/2021, V-2845/2021-507.

Řadová garáž v lokalitě ul. Dukelská, přízemní, ve výhradním vlastnictví. Technický stav neudržovaný, nutnost oprav.

Pozemek:	19,00 m²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný obchod - úprava na časovou osu		1,03	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu		1,00	
K3 Poloha - bez vlivu		1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu		1,00	
K5 Celkový stav - horší údržba		1,06	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - výhodou výhradní vlastnictví		1,00	
Cena		Celkový koeficient K_C	Váha: 1
260 000 Kč		1,09	Upravená cena
			283 400 Kč

Název:	Vzorek 4
Lokalita:	Řadová garáž eč. 1001 - ul. Dukelská

Zdroj informace - vlastní databáze, cenový údaj dle KN, obchodováno v 12/2021, V-4649/2021-507.

Řadová garáž v lokalitě ul. Dukelská, přízemní, ve výhradním vlastnictví. Technický stav neudržovaný, nutnost oprav.

Pozemek:	22,00 m²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný obchod		1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu		1,00	
K3 Poloha - bez vlivu		1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu		1,00	
K5 Celkový stav - horší		1,08	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - výhodou výhradní vlastnictví		1,00	
Cena		Celkový koeficient K_C	Váha: 1
260 000 Kč		1,08	Upravená cena
			280 800 Kč

Zdůvodnění odhadnuté porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je odhadnuta na základě přímého porovnání (adjustaci) čtyř vzorků, které byly obchodovány v průběhu r. 2021. Vzorky č. 1 a č. 2 jsou hodnoceny lépe, vzorky č. 3 a č. 4 pak hůře. Obchodované ceny vzorků jsou v poměrně širokém rozpětí 260 - 400 tis. Kč, po adjustaci pak v rozpětí 280 - 380 tis. Kč.

- Navržená porovnávací hodnota je v úrovni váženého průměru, s přihlédnutím k vyšší dosažené ceně vzorku řadové patrové garáže č. 1, který byl obchodován ve shodné lokalitě s garáží oceňovanou (v ul. Pionýrů).

Minimální jednotková porovnávací cena	280 800 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	329 813 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	339 660 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	379 050 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Vážená jednotková cena	339 660 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	339 660 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba garáže eč. 5250 na pč. 4987/170 146 046,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek pč. 4987/170 - k.ú. Louny 30 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Garáž eč. 5250 s pozemkem pč. 4987/170 - podíl 1/2 339 660,- Kč

Porovnávací hodnota	339 660 Kč
Věcná hodnota	176 046 Kč
z toho hodnota pozemku	30 000 Kč

Silné stránky

- poloha poblíž bytové zóny - sídliště „Nad tratí“
- dopravní dostupnost - příjezd z ul. Poděbradova
- dobrý - funkční technický stav

Slabé stránky

- patrová řadová garáž - podílové spoluvlastnictví
- provizorně zpevněná příjezdová cesta

Obvyklá cena - včetně DPH

340 000 Kč

slovy: Třistačtyřicettisíc Kč

Komentář k návrhu (určení) výsledné ceny

Při návrhu ceny předmětných pozemků byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitostí, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací, průzkumu a analýzy trhu v daném podsegmentu trhu.

- Z tržních metod oceňování byla aplikována metoda komparativní (porovnávací) a metoda nákladová.

V rámci průzkumu trhu byly zjištěny převody (případně nabídky) srovnatelných nemovitostí na trhu - viz uvedené porovnání se čtyřmi vzorky reprezentující současný trh ve městě v daném segmentu. Oceňované pozemky s garážemi jsou v místě poměrně atraktivní, je patrný růst cen zejména v posledních 2-3 letech.

Porovnávací hodnota značně převyšuje hodnotu věcnou (ta je odhadnuta bez DPH), zejména z důvodu absence pozemků k další výstavbě hromadných garáží. Porovnávací hodnota je hlavním cenotvorným faktorem pro návrh obvyklé ceny.

- Finálně je obvyklá cena předmětné nemovitosti navržena v úrovni porovnávací hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňovaná nemovitost byla vyhodnocena jako lepší i horší než dohledané a vybrané referenční vzorky k porovnání, obvyklá cena oceňované garáže tak bude pravděpodobně v rozpětí porovnávacích hodnot po adjustaci vzorků koef. odlišností.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a sledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - byla použita přímá porovnávací metoda s využitím známých, obchodovaných cen porovnatelných nemovitostí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

340 000 Kč vč. DPH

slovy: Třistačtyřicet tisíc Kč

Při celkovém hodnocení působí na výsledné odhadnuté závěry převážně tržní principy, tržní přístup ve formě porovnávací metody.

Odhad obvyklé ceny - 340.000,- Kč, cena včetně DPH

Pozn: při obchodování lze předpokládat možnou odchylku od uvedené tržní hodnoty - viz poznámka k rozpětí dosažených cen na trhu při obchodování v daném podsegmentu trhu s nemovitostmi typu garáží.

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

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22-7.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2022-7 evidence posudků.

V Lounech 22.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2022-7

	počet stran A4 v příloze:
Informace o vlastnictví - LV	1
Poloha nemovitosti - katastrální mapa	1
Poloha na mapě	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.11.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35 D 1271/2021 pro Notář Baladová Olga, Mgr.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat.území: 687391 Louny

List vlastnictví: 3612

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM [redacted]	[redacted]	1/2
Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny	450617/104	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	4987/170		20 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4987/170					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

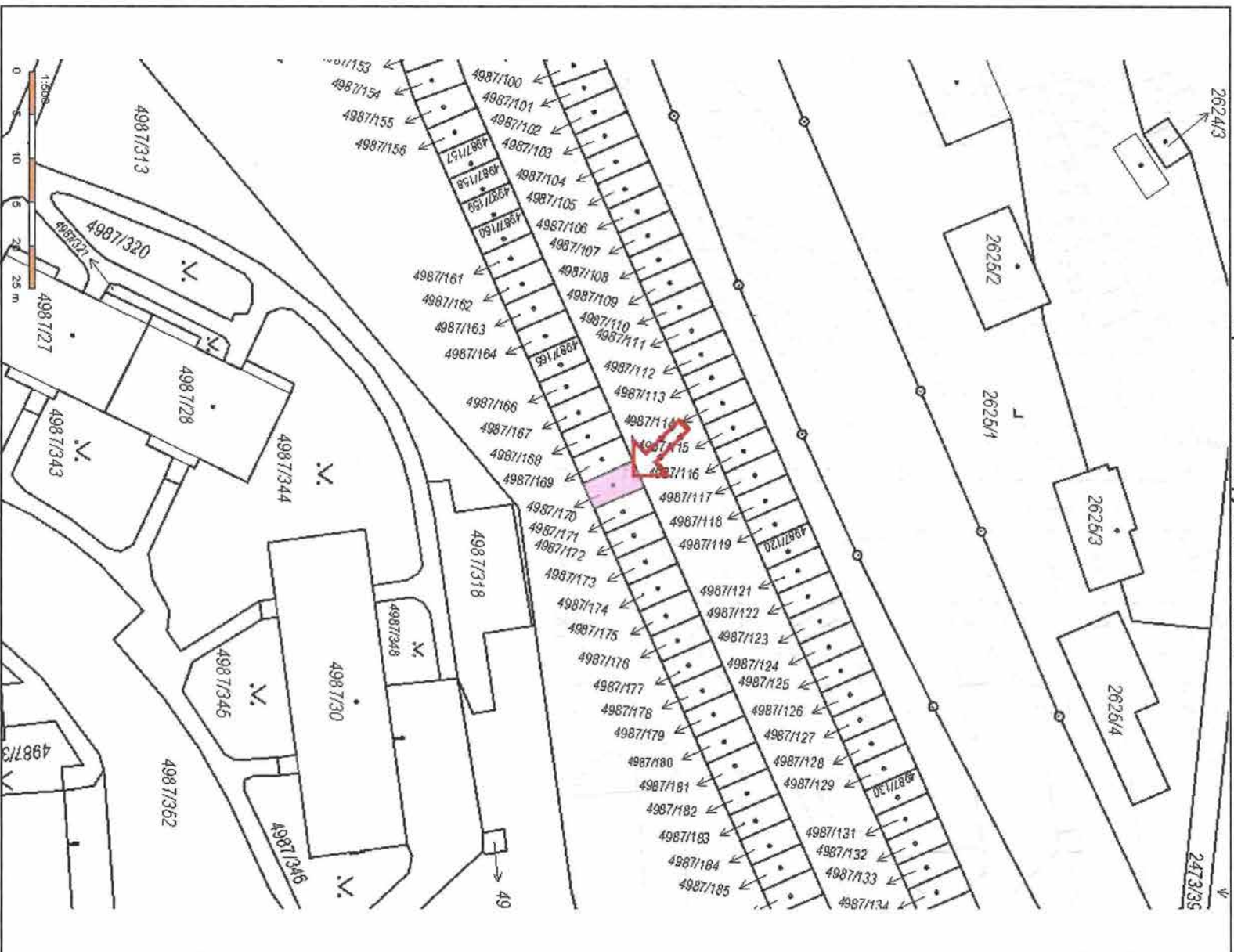
- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 177/1988 zedne 17.2.1988, reg.dne 30.3.1988.
POLVZ:380/1988 Z-5200380/1988-507
Pro: [redacted] RČ/IČO: [redacted]
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 23.03.2011.
Z-3818/2011-507
Pro: [redacted] RČ/IČO: [redacted]
- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 35D 514/2013-87 ze dne 29.07.2013. Právní moc ke dni 29.07.2013.
Z-6087/2013-507
Pro: Minařík Bohumil, Husova 2515, 44001 Louny RČ/IČO: 450617/104

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

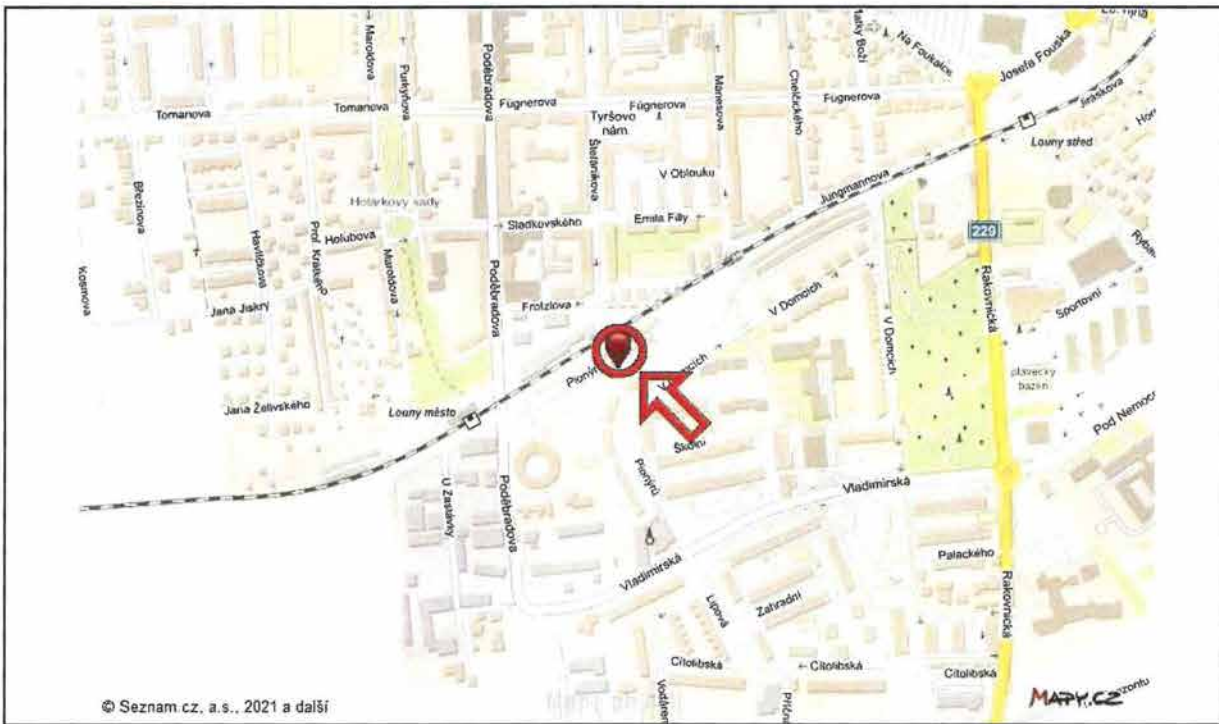
Vyhotoveno: 09.12.2021 08:45:21



Kopie katastrální mapy ze dne 18.2.2022

Pozemek p.č. 4987/170 v k.ú. č. 687391

Mapa oblasti



poloha v ul. Pionýrů



celková situace