

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2022-17

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Provést ocenění nemovitých věcí - nemovitosti funkčního celku tvořeného pozemkem pč. 302/1, jehož součástí je stavba čp. 423 včetně příslušenství, v evidenci v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro město a k.ú. Louny, okrese Louny, v kraji Ústeckém.

Znalec:	Ing. Petr Křivka		
Adresa:	[REDACTED]		
IČ: 68453418	telefon:	[REDACTED]	e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Zadavatel:	Město Louny, IČO: 00265209		
Adresa:	Mírové náměstí 35, 440 01 Louny		

TRŽNÍ HODNOTA
VIZ ZÁVĚREČNÝ KOMENTÁŘ

5 500 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.3.2022

Vyhotoveno: V Lounech 31.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitostí - určení (odhad) obvyklé ceny, případně tržní hodnoty nemovitého majetku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad hodnoty nemovitosti jako podklad pro plánovaný prodej nemovitosti.

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 a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.3.2022 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

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

- objednávka ocenění č. OOSM202200111
- LV č. 10001 - částečný výpis ze dne 22.12.2020
- informace zjištěné dálkovým přístupem z ISKN
- kopie katastrální mapy (dálkový přístup z ISKN)
- neúplná technická dokumentace ke stavbě
- informace poskytnuté objednatelem posudku
- prohlídka a zaměření nemovitosti na místě samém

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. Data týkající se parametrů oceňované nemovitosti byla získána vlastním měřením se standardní přesností.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (dle §2 - způsoby oceňování majetku a služeb).

Obvyklá cena - dle §2, odst.1, odst. 2) ZOM

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Cenový předpis - aktuálně platná vyhláška č. 424 ze dne 18.11. 2021 dále upřesňuje:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění není v elaborátu uplatněno. cena zjištěná nemusí odpovídat (a v drtivé většině neodpovídá) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje. Klient rovněž požaduje ocenění obvyklou cenou či tržní hodnotou.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti (pozemky, stavby). Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu

nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Česká legislativa zavedla pojem „tržní hodnota“ v posledních legislativních úpravách v r. 2020 a 2021, viz citovaný cenový předpis, jinak je tento pojem definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostředí České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

Metody ocenění na tržních principech

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací. V řešeném případě je tato metoda uplatněna.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě je tato metoda rovněž uplatněna, nemovitost není pronajata, ale je potenciálně pronajimatelná (komerční).

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, na základě vyhodnocení vlastních cenotvorných dat z realizovaných obchodních transakcí v příslušném segmentu trhu, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. Tato metoda je v ocenění rovněž uplatněna.

● Použité metody v ocenění

V ocenění jsou uplatněny všechny základní uvedené tržní přístupy - dílčí metody věcné, výnosové a porovnávací metody, vč. jejich závěrečného vyhodnocení (tzv. reconciliace).

V ocenění je finálně odhadnuta tržní hodnota - viz další komentář.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkrácených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelům ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, údaje o sjednaných kupních cenách, parametry porovnatelných nemovitostí apod.) 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 (individuálně cíleně získané cenové údaje za úplatu) a rovněž z aktuální realitní inzerce a jejího průběžného sledování a vyhodnocování - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění. Technická data jsou získána zaměřením.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno v dílčích částech posudku. 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: Na Valích 423, 440 01 Louny

Vlastnické a evidenční údaje

Město Louny, IČO: 00265209, Mírové náměstí 35, 440 01 Louny, podíl 1 / 1
Vlastnické údaje - viz údaje na LV obsaženém v příloze posudku.

Dokumentace a skutečnost

Doložena pouze neúplná dokumentace, která zcela neodpovídá skutečnému stavu, prováděno zaměření.

Místopis

Město Louny je městem s rozšířenou působností a patří k významnějším městům regionu, dříve bylo okresním městem. Žije zde aktuálně cca 18.160 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, zdravotnické zařízení - poliklinika, supermarkety apod.

Pracovní příležitosti jsou ve městě aktuálně velmi dobré, častým jevem je dojíždění za prací do větších měst, zejména dojíždění do hl. města Prahy. Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Most, Praha-Chomutov-Chemnitz, je zde vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším historickém centru města Louny, jižně v blízkosti Mírového náměstí, mezi ulicemi Na Valích a páteří průjezdnou komunikací městem ul. Osvoboditelů. Budova je umístěna v historické řadové zástavbě jako vnitřní, severní (hlavní vstup) průčelí je orientováno směrem do ulice Na Valích. Přístup k nemovitosti je z veřejného prostranství. Dům je napojen na kompletní městskou technickou infrastrukturu.

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 type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné - komerční
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
vef. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" 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:	úzké centrum - historická část				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

4853/3 - ostatní komunikace Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny
5087/2 - silnice Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek pč. 302/1 zhodnocený stavbou domu čp. 423, spolu s příslušenstvím, v evidenci dle Katastru nemovitostí na přiloženém LV č. 10001 pro obec a k.ú. Louny.

Dům je zděný, vnitřní řadový, obdélníkového tvaru s přístavbou na jižní straně. Je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a účelově neupraveným půdním prostorem, přístavba je osazena na sloupech s navazujícím prostorem na úrovni 1. NP. Stavba je severním průčelím orientována do ulice Na Valích, ze které je zřízen hlavní vstup, z jižní strany (ulice Osvoboditelů) je možnost vjezdu na prostorný zpevněný dvůr, s přístupem do 1. PP budovy.

Účel využití

Dle zápisu na příloženém LV je uveden způsob využití objektu k bydlení - tento stav je historický, původně se jednalo o dům k bydlení, aktuálně je užívána část přízemí domu k administrativním účelům (kanceláře nájemce spol. Digon).

Dispozice

Vnitřní dispozice je členěna takto:

1. PP - schodiště, chodba, komora pod schodištěm, čtyři sklepní prostory - sklady.
 1. NP - obsahuje vstupní halu, chodbu, přístavbu - sklad, čtyři kanceláře, s příslušenstvím - umyvadlo, WC.
 2. NP - obsahuje chodbu, koupelnu s odděleným WC, tři kanceláře (z toho jedna velká vznikla spojením dvou v severním traktu budovy).
- Půdní prostor - je účelově neupravený - volný.

Technický stav

Udržovaný funkční (pronajímatelný) technický stav, s dílčími závadami a zhoršeným stavem sklepních prostor.

Prvky krátkodobé životnosti s částečně vyšším (i morálním) opotřebením, prvky dlouhodobé životnosti nevykazují zjevné zásadní poruchy - podrobněji viz „věcná hodnota stavby“.

Příslušenství

Provedeno napojení na IS - vodovod, kanalizace, elektro, plynovod, telefon.

Venkovní úpravy běžného rozsahu - provedeno oplocení, osazena vjezdová vrata, dvůr zpevněn zámkovou dlažbou, v úrovni přístavby provedena opěrná betonová zídka, betonové schody a zpevněná betonová plocha u domu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: Stavebně-právní stav je bez rizika - pouze způsob využití uvedený na LV neodpovídá současnému komerčnímu využití.

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: Bez rizika

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Rizika zjištěna částečně:.

nájemní smlouva je uzavřena do konce r. 2021, zahrnuje pouze část 1. NP a jeví se jako finančně nevýhodná - viz komentář v části „výnosová hodnota“.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Dům čp. 423

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek pč. 302/1

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Dům čp. 423 s pozemkem

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. Dům čp. 423 s pozemkem

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitá data dle veřejných zdrojů i získaná průzkumem trhu byla aplikována v rámci uplatnění všech použitých metod, včetně metody porovnávací.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům čp. 423

Věcná hodnota dle THU

Dispozice

Viz část „náleží“ a tabulka místností s výměrami podlahových a užitných ploch.

Konstrukce a vybavení

Provedení stavby a technické vybavení je úplné, funkční, avšak částečně podstandardní (základy, tl. zdiva, vytápění, schodiště, okna, není bleskosvod, výtah apod.) - viz podrobněji v tabulce vybavení stavby.

Technický stav

Stav budovy je dobrý, udržovaný, ovšem s částečně zvýšeným morálním a technickým opotřebením. Část stavebních dílů je zastaralá s předpokladem výměny či oprav.

Opravy v cca posledních 15-20 letech - fasáda, částečně okna, v interiéru povrchy podlah a stěn, koupelna ve 2. NP.

Konstrukce zastaralé - lokální plynové vytápění, částečně okna, rozvody EI hliníkové, ohřev TUV plynovou karmou, opravy bude vyžadovat schodiště, zhoršený je stav sklepních prostor s projevy vlhkosti a poškozenými omítkami.

Stáří nemovitosti odhaduji cca od r. 1900, přístavba verandy z r. 1927-30.

Odhad opotřebenění - na základě odborné úvahy předpokládám v pásmu rozpětí 55-60%.

Odhad jednotkové reprodukční ceny

Jednotková reprodukční cena (za obestavěný prostor, tzv. „OP“) je odhadnuta za využití tzv. cenových ukazatelů, viz http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2021.html. Cenové ukazatele (nebo také ceny podle účelových jednotek) jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu stavby.

Zařazení stavby - v souladu se stávajícím způsobem využití uvažuji se zařazením mezi domy pro služby a administrativu.

Základní jednotková cena (801.6 - Budovy pro řízení, správu a administrativu - 7090,- Kč, cena bez DPH)

ZRC - 7090,- Kč/m³/OP

V řešeném případě, vzhledem k provedení a vybavení stavby uvažuji - Kv= 0.88 (původní základy bez izolace proti vodě, převažující podstandardní kamenné a smíšené zdivo, podst. provedení stropů - dřevěné, podst. lokální plynové vytápění, chybí výtah, bleskosvod, okna verandy jednoduchá), tj. navrhuji nákladovou JRC ve výši - zaokr. 6300,- Kč/m³/OP. (se zohledněním předp. růstu cen v r. 2022).

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklepy - 4 x sklad, komora, chodba	74,81 m ²	0,50	37,40 m ²
			37,40 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstupní chodba + schodišťová hala	32,60 m ²	1,00	32,60 m ²
WC	1,30 m ²	1,00	1,30 m ²
kanceláře	57,40 m ²	1,00	57,40 m ²
přístavba - sklad	13,90 m ²	1,00	13,90 m ²
			105,20 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba + schod.	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
koupelna s WC	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
3 x kancelář	73,50 m ²	1,00	73,50 m ²
			90,60 m²
			233,20 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	13,90 * 8,97 =	124,68 3,20 m
1. NP	13,90 * 8,97 + 3,0 * 5,0 =	139,68 4,25 m
2.NP	13,90 * 8,97 =	124,68 3,75 m
		389,05 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	124,68 * (3,20+0,10) =	411,44
NP	Vrchní stavba	13,90 * 8,97 * 8,0 + 3,0 * 5,0 * 3,0 =	1 042,46
NP	Střešní prostor	13,90 * 8,97 * (0,90 + 3,20/2) =	311,71
Obestavěný prostor - celkem:			1 765,62 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	původní základy, kamenné, bez izolace
2. Svislé konstrukce	cihelne a smíšené zdivo tl. 30-65 cm
3. Stropy	trámové dřevěné dvojité s rovným podhledem, zděné klenby
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný - vaznicová soustava
5. Krytiny střech	tašková skládaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Úprava vnitřních povrchů	hladké štukové omítky a jednovrstvé omítky, ve sklepech poškozené vlhkostí
8. Úprava vnějších povrchů	hladké vápenné, nátěr, do ulice zdobené - bosáž, šambrány
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady - koupelna, WC
10. Schody	dřevěné stupně, zábradlí, do sklepa cihelné
11. Dveře	dřevěné prefa voštinové, ocelové zárubně, vstupní dřevěné masiv, v 1. NP původní dřevěné rámové lakované
12. Vrata	neuvažuje se
13. Okna	dřevěná špaletová, jižní strana nová s ID, veranda dřevěná jednoduchá
14. Povrchy podlah	prkna a koberce, keram dlažba
15. Vytápění	lokální plynové - gamaty
16. Elektroinstalace	230/400 V, rozvody převážně al
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování zař. předmětů - plast
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	plynová karma ve 2. NP
22. Vybavení kuchyní	není
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	podstandardní - tel., Internet
26. Instalační pref. jádra	neuvažuje se

Jednotková cena	6 300 Kč/m ³
Množství	1 765,62 m ³
Reprodukční cena	11 123 378 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	912 117	912 117	8,45
2. Svislé konstrukce	17,40	1 935 468	1 935 468	17,94
3. Stropy	9,30	1 034 474	1 034 474	9,59
4. Krov, střecha	7,30	812 007	812 007	7,53
5. Krytiny střech	2,10	233 591	233 591	2,16
6. Klempířské konstrukce	0,60	66 740	66 740	0,62
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	767 513	767 513	7,11
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	367 071	367 071	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	200 221	200 221	1,86
10. Schody	2,90	322 578	322 578	2,99
11. Dveře	3,10	344 825	344 825	3,20
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	578 416	578 416	5,36
14. Povrchy podlah	3,20	355 948	355 948	3,30
15. Vytápění	4,20	467 182	467 182	4,33
16. Elektroinstalace	5,70	634 033	634 033	5,88
17. Bleskosvod	0,30	33 370	33 370	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	355 948	355 948	3,30
19. Vnitřní kanalizace	3,10	344 825	344 825	3,20
20. Vnitřní plynovod	0,20	22 247	22 247	0,21
21. Ohřev teplé vody	1,70	189 097	189 097	1,75
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	333 701	0	0,00
24. Výtahy	1,40	155 727	155 727	1,44
25. Ostatní	5,90	656 279	656 279	6,08
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			10 789 676 Kč	
Množství			1 765,62 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)	8	6 111 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	140
Užitná plocha (UP)	[m ²]	233
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 765,62
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 111
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 111
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 789 676
Stáří	roků	122
Další životnost	roků	min. 60
Opotřeбенí	%	58,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 531 664

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvořící příslušenství jsou nižšího rozsahu - jedná se o úpravy ve dvorní části nemovitosti a napojení na IS - viz část nález: Uvedené úpravy se ocení zjednodušeně, jako podíl z ceny hlavní stavby - běžně činí podíl ceny venkovních úprav ca 3 - 10 % celkové hodnoty nemovitosti - ocenění se provádí vzhledem k rozsahu úprav mírně pod středem tohoto rozpětí.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 531 663,92
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	226 583,20

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek pč. 302/1

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V řešeném případě porovnávací metodu neaplikuji, jedná se o zastavěný pozemek, tj. nikoliv volný pozemek na trhu. Pozemek tvoří funkční celek se stavbou a jeho hodnota je zahrnuta v ocenění nemovitosti jako celku v rámci aplikace porovnávací metody ocenění (stavba včetně pozemku).

Níže uvedené ocenění je orientační pro odhad celkové věcné hodnoty nemovitého majetku - jedná se o odborný odhad na základě velmi dobré polohy v širším centru města, s přístupem ze dvou stran, s možností komerčního využití - obdobné srovnatelné pozemky v lokalitě na trhu nejsou k dispozici. Možné rozpětí jednotkové ceny pozemku v centru města předpokládám - 3500-5000,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	302/1	299	3 800,00		1 136 200
Celková výměra pozemků		299	Hodnota pozemků celkem		1 136 200

4. Výnosová hodnota

4.1. Dům čp. 423 s pozemkem

Pro výpočet výnosové hodnoty je vzat v úvahu reálně dosažitelný výnos z pronájmu budovy a jejích pronajimatelných provozních a administrativních prostor.

Nájemní smlouva

Nemovitost byla částečně pronajata, na dobu určitou do konce roku 2021, aktuálně je volná, neužívaná.

Původně dohodnutá výše nájemného byla pro část budovy cca 100,- Kč/m²/měsíc. Tato výše nájemného nezohledňovala možnost parkování na dvoře, ani růst cen nájemného - je tak zpětně hodnocena jako nižší než tržní.

Nájemné pro výpočet výnosové hodnoty je uvažováno simulovaně v tržní výši pro všechny prostory v domě, vzhledem k poměru společných prostor a prostor k výhradnímu užívání je nutné tržně započítat i podíl na nájemném spol. prostor a rovněž i volného pozemku, resp. zpevněné plochy dvora (parkování). Nájemné adm. prostor se v současné době v centru města pohybuje v rozpětí JC - 110-180,- Kč/m²/měsíc, pro kvalitní obchodní prostory je tržní výše nájemného i přes 200,- Kč/m²/měsíc. Vzhledem k částečně zastaralému provedení a vybavení interiérů lze pro prostory oceňovaného domu předpokládat nájemné ve výši 110-130,- Kč/m²/měsíc (po dílčích opravách - viz níže), nájemné pro další prostory je odhadnuto přiměřeně nižší.

● Hrubé výnosy

Jsou tvořeny příjmy z nájemného, upravenými ve vazbě na riziko ztráty nájemného, tedy s ponižujícím koeficientem 0.95 ve vazbě na velmi dobrou polohu ve městě.

● Náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a její údržbou

Výnosy jsou sníženy o předpokládané odhadnuté fixní náklady spojené s vlastnictvím (pojištění, daň z nemovitosti, náklady na správu nemovitosti) a náklady variabilní na údržbu (tyto náklady jsou uvažovány v průměrném rozložení v reálné přiměřeně snížené výši odpovídající udržovanému stavu nemovitosti po rekonstrukci).

● **Metoda výpočtu**

Výnosová hodnota je vypočtena metodou tzv. „věčné renty“ z čistých výnosů (hrubé výnosy snížené o náklady fixní a variabilní), za použití průměrné míry kapitalizace - ta je uvažována vzhledem k účelu využití a k poloze ve výši 6.2 % a zahrnuje bezrizikovou úrokovou míru a mírně vyšší rizikovou přírážku pro danou lokalitu města a typ prostor generujících výnosy. Rovněž je ve výpočtu uvažováno z odpočtem nákladů na dílčí opravy interiérů k uvedení do lépe pronajímatelného stavu

Pozn.1:

náklady na údržbu včetně amortizace jsou uvažovány v reálné výši - v případě aplikace tzv. amortizované kapitalizace je celková výše nákladů na údržbu a střešovací odpisy pro výpočet výnosové hodnoty nepřiměřeně vysoká (nutno uvažovat pouze náklady na běžnou údržbu a opravy, nikoliv na opravy zásadní, generální). Návratnost investice je v řešeném případě zajištěna, resp. zahrnuta též v odhadnuté sazbě míry kapitalizace, která obsahuje složku jisté (běžné) výnosové míry a rizikovou složku návratnosti.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	Dům čp. 423, 1. PP, sklepy - 4 x sklad, komora, chodba	75	360	2 244	26 928	6,20
2.	Provozní prostory	Dům čp. 423, 1. NP, vstupní chodba + schodišťová hala - spol. prostory	33	1 200	3 260	39 120	6,20
3.	Kancelářské prostory	Dům čp. 423, 1. NP - kanceláře, sklad, přísluř.	73	1 560	9 438	113 256	6,20
4.	Kancelářské prostory	Dům čp. 423, 2.NP, 3 x kancelář, chodba, koupelna s přísluř.	91	1 380	10 419	125 028	6,20
5.	Ostatní prostory	Dvůr - zpevněná plocha	125	720	7 500	90 000	6,20
Celkový výnos za rok:						394 332	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	396
Reprodukční cena	RC	Kč	10 789 676
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	997
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	394 332
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	374 615
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 700
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	7 553
Opravy a údržba	0,60 % * RC	Kč/rok	64 738
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	78 991
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	295 624
Míra kapitalizace		%	6,20
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pronaj. stavu)		Kč	4 768 129
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	400 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 368 129

5. Porovnávací hodnota

5.1. Dům čp. 423 s pozemkem

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Při ocenění porovnávací metodou byly využity pro porovnání vzorky (reprezentanti) z databáze znalce, které byly nedávno obchodovány za tržně sjednané ceny (sdělené případně zjištěné dle údajů v KN dálkovým přístupem za úplat). Srovnání bylo provedeno pro současný stav na základě uvedených kritérií s důrazem na polohu nemovitostí, velikost a kvalitu pozemku funkčního celku, technické parametry budov (plochy) a celkový technický stav porovnávaných vzorků jako funkčních celků, včetně rozsahu - velikosti, provedení, vybavení a opotřebení staveb uvedených reprezentantů.

Užitná plocha:	233,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 765,62 m ³
Zastavěná plocha:	139,68 m ²
Plocha pozemku:	299,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vzorek 1
Lokalita:	Dům čp. 164 - ul. Česká, centrum města Louny

Zdroj informace z vlastní databáze, obchodováno v 11/2020, poté v 05/2021 - informace o KC sdělena prodávajícím, vklad - V-1332/2021-507. Řadový zděný dům s nebytovými prostorami v přízemí a nefunkčním bytem v patře. Dům je částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a účelově neupraveným půdním prostorem. Konstruktivní systém objektu je zděný s rovnými a klenutými stropy, klasického provedení s nosnou konstrukcí z kamenného a smíšeného zdiva, krov je vázané konstrukce sklonitý, sedlového tvaru, krytina je tašková. Technické vybavení objektu je podstandardní, vybavení morálně zastaralé, s předpokladem nutnosti větší rekonstrukce v krátkodobém časovém horizontu, pronajimatelný stav pouze v přízemí. IS - provedeno napojení na veř. kanalizaci, vodovod, plynovod, EI. Pozn: užitná plocha vypočtena za zastavěné plochy podlaží dle údajů z KN.

Podlaží:	2 NP
Dispozice:	1. NP - obchod, 2. NP - bydlení nebo kanceláře
Typ stavby:	zděný řadový dům
Pozemek:	272,00 m ²
Užitná plocha:	170,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze znalce - vyšší cena	0,94
K2 Velikosti objektu - menší	0,96
K3 Poloha - lepší - obchodně frekventovanější	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení i provedení - prvky KDŽ	1,05
K5 Celkový stav - horší - vyšší opotřebení	1,03
K6 Vliv pozemku - horší - menší, není příjezd na dvůr	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - těsně horší nemovitost jako celek	1,02



Zdůvodnění koeficientu K_C: Celkově mírně hůře hodnocený vzorek, k nutné rekonstrukci ve 2. NP, horší tech. stav, vyšší opotřebení stavby, není vjezd na pozemek - viz hodnocení jednotlivých kritérií.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	170,00	24 706	0,96	23 718

Název:	Vzorek 2
Lokalita:	Dům čp. 94 - ul. Pražská, centrum města

Nemovitost z databáze znalce, obchodován v 05/2017, V-1378/2017-507 - dle mého názoru ve vyšší cenové relaci. Realizovaná cena objektu 5.0 mil. Kč převzata z kupní smlouvy. Řadový dům s nebytovými prostorami v přízemí a v patře. Dům je nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a půdním prostorem účelově neupraveným. Půdorysný tvar objektu je obdélníkový, protáhlý. Konstruktivní systém objektu je zděný s rovnými stropy, klasického provedení s nosnou konstrukcí z kamenného a smíšeného zdiva, v patrové části je zdivo cihelné. Krov je vázané konstrukce sklonitý, sedlového tvaru, krytina je tašková - dům je po větší rekonstrukci z r. 1995.

Technické vybavení objektu je standardní, ústřední plynové vytápění, osazeny plastové výkladce, na podlaze keram. dlažba, EI 230/400 V, ZTI, EZS apod. Celkově velmi dobrý technický stav. IS - kompletní, napojení na veř. kanalizaci, vodovod, plynovod, EI, telef. Pozn: užitná plocha vypočtena za zastavěné plochy podlaží dle údajů z KN.

Podlaží:	2 NP			
Dispozice:	atypická - 1. NP a 2. NP - obchodní prostory			
Typ stavby:	zděný řadový náročný dům - polyfunkční využití			
Pozemek:	110,00 m ²			
Užitná plocha:	165,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze znalce - dílčí úprava na časovou osu			1,25	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - lepší - obchodní pěší zóna			0,90	
K4 Provedení a vybavení - lepší - moderní, ústřední vytápění, výkladce, střecha			0,90	
K5 Celkový stav - lepší - nižší opotřebení			0,90	
K6 Vliv pozemku - mírně horší - menší, není zřízení vjezd			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - poloha, pronajimatelnost			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Celkově lépe hodnocený vzorek ve většině sledovaných kritériích, lepší pronajimatelnost na obchodní pěší zóně - viz hodnocení jednotlivých kritérií.				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 000 000	165,00	30 303	0,79	23 939



Název:	Vzorek 3
Lokalita:	Dům čp. 111 - ul. Pražská, centrum města

Nemovitost z databáze znalce, obchodována v 10/2021, V-3550/2021-507. Realizovaná cena převzata z údajů v KN. Řadový dům s nebytovými prostory v přízemí - obchodní prostory, v patře bytová jednotka, volný půdní prostor. Dům je částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Půdorysný tvar objektu je obdélníkový, protáhlý, pozemek prakticky zcela zastavěný s malým dvorem, není možnost vjezdu. Konstruktivní systém objektu je zděný s rovnými stropy, klasického provedení s nosnou konstrukcí z kamenného a smíšeného zdiva, ve sklepech klenby, krov je dřevěně vázané konstrukce, krytina je plechová.

Dispozice - v 1. NP obchod s příslušenstvím, kancelář, sklad, chodba, schodiště, v patře chodba, byt 3+1 s příslu., schodiště, sam. WC.

Technické vybavení objektu je standardní, stav pouze částečně udržovaný, zhoršený - k dílčí rekonstrukci, v patře k celkové rekonstrukci interiéru spojené s obměnou prvků krátkodobé životnosti a související modernizací.

Napojení na IS kompletní - EI, veř. kanalizaci, vodovod, plynovod, telef.

Podlaží:	2 NP, část. 1. PP			
Dispozice:	viz popis			
Typ stavby:	zděný vnitřní řadový dům - obchod, bydlení, alt. kanceláře			
Pozemek:	227,00 m ²			
Užitná plocha:	250,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze znalce - obchodováno v r. 2021			1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - lepší - obchodní pěší zóna			0,92	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení			0,95	
K5 Celkový stav - mírně lepší - částečně nižší opotřebení, obdobně k dílčí rekonstr.			0,97	
K6 Vliv pozemku - mírně horší - menší, není možnost vjezdu			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - poloha, pronajimatelnost			0,91	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Celkově lépe hodnocený vzorek ve většině sledovaných kritériích, lepší poloha a podstatně lepší pronajimatelnost na obchodní pěší zóně, obchodní využití - viz hodnocení jednotlivých kritérií.				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 000 000	250,00	32 000	0,78	24 960



Název:	Vzorek 4
Lokalita:	Dům čp. 55 - ul. Beneše z Loun, centrum města

Nemovitost z databáze znalce, obchodována v 11/2021, V-4200/2021-507. Realizovaná cena nemovitosti převzata z údajů v KN. Řadový dům v blízkosti histor. náměstí, s nebytovými prostory v přízemí - obchodní prostory alt. kanceláře, v patře kancelářské prostory, alt. bydlení. Obdobně viz výše zděný historický dům, se dvěma nadzemními podlažími, část. podsklepený, sedlová střecha, tašková krytina. Půdorysný tvar objektu zhruba písm. „L“, pozemek téměř zcela zastavěný s malým dvorem, není možnost vjezdu.

Technické vybavení objektu je standardní, včetně ÚT, stav udržovaný, s dílčími závadami (fasáda, nátěr oken apod.), poslední větší rekonstrukce kolem r. 1995, další údržba částečně zaostávající. Napojení na IS kompletní - EI, veř. kanalizaci, vodovod, plynovod, telef.

Pozn: užitná plocha odhadnuta - vypočtena za zastavěné plochy podlaží dle údajů z KN.

Podlaží:	2 NP, část podsklepeno			
Dispozice:	viz popis			
Typ stavby:	zděný vnitřní řadový dům - obchod - kanceláře			
Pozemek:	212,00 m ²			
Užitná plocha:	245,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - databáze znalce - obchodováno v r. 2021			1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - lepší - obchodní pěší zóna			0,93	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení			0,96	
K5 Celkový stav - mírně lepší - částečně nižší opotřebení, obdobně k dílčí rekonstr.			0,97	
K6 Vliv pozemku - mírně horší - menší, není možnost vjezdu			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost - poloha, pronajimatelnost			0,93	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Celkově lépe hodnocený vzorek ve většině sledovaných kritériích, lepší poloha, lepší tech. stav, podstatně lepší pronajimatelnost na obchodní pěší zóně, možnost obchodního využití - viz hodnocení jednotlivých kritérií.				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 350 000	245,00	30 000	0,81	24 300



Zdůvodnění porovnávací hodnoty:

V řešeném případě byla jednotkou porovnání zvolena užitná plocha (započitatelná plocha dle oceňovacích standardů a metodiky „ČBA“), byla provedena kombinace kvalitativní a kvantitativní analýzy kumulativní formou pomocí korekčních koeficientů (indexová metoda). Jednotková tržní cena je odhadnuta s přihlédnutím k přímému porovnání uvedených tří vzorků z vlastní databáze znalce.

- Finálně je po cenové adjustaci navržena jednotková tržní cena (JTC) nad spodní hranicí uzavřeného intervalu (rozpětí 23-25 tis. Kč/m²/UP) - nad úrovní hůře hodnoceného vzorků č. 1, pod úrovní jistě lépe hodnocených vzorků č. 2 až č. 4.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 718 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 960 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	23 700 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	233,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 526 840 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům čp. 423 4 531 663,90 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy 226 583,20 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek pč. 302/1 1 136 200,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Dům čp. 423 s pozemkem 4 368 129,- Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. Dům čp. 423 s pozemkem 5 526 840,- Kč

Porovnávací hodnota	5 526 840 Kč
Věcná hodnota	5 894 447 Kč
z toho hodnota pozemku	1 136 200 Kč
Výnosová hodnota	4 368 129 Kč

Silné stránky

- velmi dobrá poloha ve městě, přístup k nemovitosti
- možnost parkování na pozemku - zpevněný dvůr s vjezdem z páteřní komunikace ve městě
- udržovaný funkční stav v nadzemních podlažích
- možnost lepšího či vyššího využití zvýšením kvality vybavení stavby - k podnikání, bydlení, či pronájmu

Slabé stránky

- zhoršený stav sklepních prostor
- předpoklad zvýšených nákladů na dílčí opravy

Tržní hodnota

5 500 000 Kč

včetně případné DPH

slovy: Pětmilionúpěttisíc Kč

Komentář k návrhu (určení) výsledné hodnoty (ceny)

Rekonciliace dílčích výsledků použitých metod ocenění

Při návrhu tržní hodnoty předmětné nemovitosti přihlížím ke všem třem indiciím dle základního oceňovacího modelu tržního ocenění.

Hodnota na základě porovnání je vyšší oproti hodnotě výnosové, to vyjadřuje dle mého názoru důvěru trhu v udržitelnost hodnoty v místě, v určité bezpečnosti investice a částečně též i očekávání možného růstu hodnoty, či dalších příjmů z možnosti využití k vlastnímu podnikání apod. Nižší výnosová hodnota naznačuje, že aktuální využití není pravděpodobně nejvyšší a nejlepší a že bude nutné provést modernizaci nemovitosti ke zlepšení jejich užitečných vlastností (pronajimatelnosti v dané kvalitní poloze ve městě).

K věcné hodnotě nemovitého majetku:

Věcná hodnota nemovitosti byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukčních jednotkových cen stavby (dle THU) po odpočtu přiměřeného opotřebení. Tato hodnota je z uvedených nejvyšší (navíc odhadnuta bez případné DPH), přičemž je na místním trhu při obchodním styku pravděpodobně dosažitelná vzhledem ke stávajícímu převisu poptávky a vyrovnanosti s hodnotou porovnávací. Dle mého názoru může tvořit horní cenovou hranici při obchodování.

K porovnávací hodnotě:

Přímé porovnání oceňovaného majetku je v řešeném případě obtížnější, v daném segmentu trhu historických nemovitostí v centru města je značný rozdíl zejména v technickém stavu a technických parametrech, rovněž poloha těchto nemovitostí je jedinečná, s rozdílným hodnocením (poptávkou) trhu mezi centrem - ul. Pražská, jižní stranou náměstí a dalšími bočními uličkami, hodnocení každého zpracovatele ocenění je tak vždy částečně subjektivní. Nicméně z indicií trhu vyplývá značný zájem o tyto nemovitosti, porovnávací hodnota byla odhadnuta na základě hodnocení porovnatelných vzorků se známými sjednanými cenami. Tato hodnota se blíží hodnotě věcné, což je další indicií podporující návrh tržní hodnoty.

K výnosové hodnotě:

Výnosová hodnota z pronájmu nemovitosti je odhadnuta na základě diskontovaného cash-flow plynoucího z předpokládaných výnosů z pronájmu budovy (případně dílčích prostor) s pozemky - tato hodnota je z uvedených nejnižší, vyjadřuje nižší výnosnost ve vazbě na částečně zastaralý stav s předpokladem budoucích investic. Tuto hodnotu však považuji za minimální spodní cenovou hranici, která bude při obchodování jistě překročena.

- **V konečném návrhu je tržní odhadnuta ve výši 5.5 mil. Kč - v úrovni mezi porovnávací a věcnou hodnotou, jejichž odlišnost je vzhledem možné „přesnosti“ dílčích oceňovacích metod spíše marginální.**
- **Předpokládané rozpětí tržní hodnoty 5.5 - 5.9 mil. Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Viz komentář k určení (odhadu) tržní hodnoty - rekongilace výsledků pomocných hodnot dle užitých metod základního oceňovacího modelu pro tržní ocenění. Je nutné zdůraznit, že v daném specifickém segmentu trhu lze očekávat možný vyšší cenový rozptyl mezi návrhem tržní hodnoty a případně uskutečnenou prodejní cenou - trh není v daném segmentu zcela transparentní, takže považuji za nutné zohledňovat všechny uvedené přístupy - nákladový, výnosový, porovnávací, s důrazem na metodu porovnávací a nákladovou (poloha pozemku - omezená nabídka, vysoká poptávka - bezpečnost investice, růst nákladů a cen stavebních prací).

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný. Vzhledem k charakteru oceňovaného nemovitého majetku se nelze spolehnout pouze na porovnávací hodnotu, rozdílnost nemovitostí v daném segmentu trhu je vyšší, nabídka omezená, nutno zvažovat náklady na pořízení srovnatelné nemovitosti (viz závěrečná rekongilace) - z tohoto důvodu je **výstupem odhadnutá tržní hodnota v intencích ZOM, nikoliv cena obvyklá pouze na dle výsledků porovnání** (ač jsou v tomto případě obě veličiny prakticky totožné).

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění nemovitostí - určení (odhad) obvyklé ceny, případně tržní hodnoty nemovitého majetku.

**TRŽNÍ HODNOTA
(OBVYKLÁ CENA)**

5 500 000 Kč

včetně případné DPH

slovy: Pětmilionúpěťsettisíc Kč

Předmětem ocenění je pozemek pč. 302/1 zhodnocený stavbou domu čp. 423, spolu s příslušenstvím, v evidenci dle Katastru nemovitostí na přiloženém LV č. 10001 pro obec a k.ú. Louny.

Ocenění se provádí pro současný stav.

Z celkového pohledu se jedná k datu ocenění o dobrou nemovitost v dobré poloze ve městě Louny, s dalším potenciálem nárůstu kvality a hodnoty vlivem předpokládané nutnosti modernizace.

Obchodovatelnost nemovitosti odhaduji v uvedené cenové relaci jako dobrou až velmi dobrou, na stupnici číslované 1-5 (1-výborně obchodovatelné, 5 - neobchodovatelné) ve stupni č. 2. V navržené cenové relaci je odhadována předpokládaná doba prodejnosti cca do 6-ti měsíců.

● Odhadnuté výsledky ocenění shrnuji níže takto:

Tržní hodnota oceňované nemovitosti činí - 5.500.000,- Kč

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví nemovitosti, její další řádná údržba.

Ocenění je rovněž zpracováno v souladu s obecnými oceňovacími standardy a s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, považované v tomto konkrétním případě a z hlediska účelu ocenění za „synonymum pojmu tržní hodnota“ ve vazbě na znění platného cenového předpisu - vyhlášky č. 488 ze dne 18. listopadu 2020, a vyhlášky č. 424 ze dne 18.11. 2021, kterými byla změněna vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuálně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, či dle přednastavených tabulek (např. oproti postupu při stanovení tzv. ceny „zjištěné“ dle oceňovacího předpisu). S tím souvisí i odhad předpokládaného rozpětí tržní hodnoty. Navrženou cenovou relaci pod středem uvedeného rozpětí nutno vnímat z pohledu obezřetnosti při ocenění a s mírně vyšším důrazem na výsledky porovnávací metody.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	3

Odměna nebo náhrada nákladů - znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2022-17.

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 2022-17 evidence posudků.

V Lounech 31.3.2022

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2022-17

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	3

List vlastnictví - částečný výpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2020 14:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 3067 pro Město Louny

Okres: **CZ0424 Louny**

Obec: **565971 Louny**

Kat.území: **687391 Louny**

List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny	00265209	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	302/1		299 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Louny, č.p. 423, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 302/1					

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

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

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

4 Závěrečné poznámky a upozornění - **Bez zápisu**

5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

6 Právní vztahy

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh obce ze dne 23.8.1993 podle § 2.

POLVZ:7/1994

Z-5200007/1994-507

Pro: Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny

RČ/IČO: 00265209

7 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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

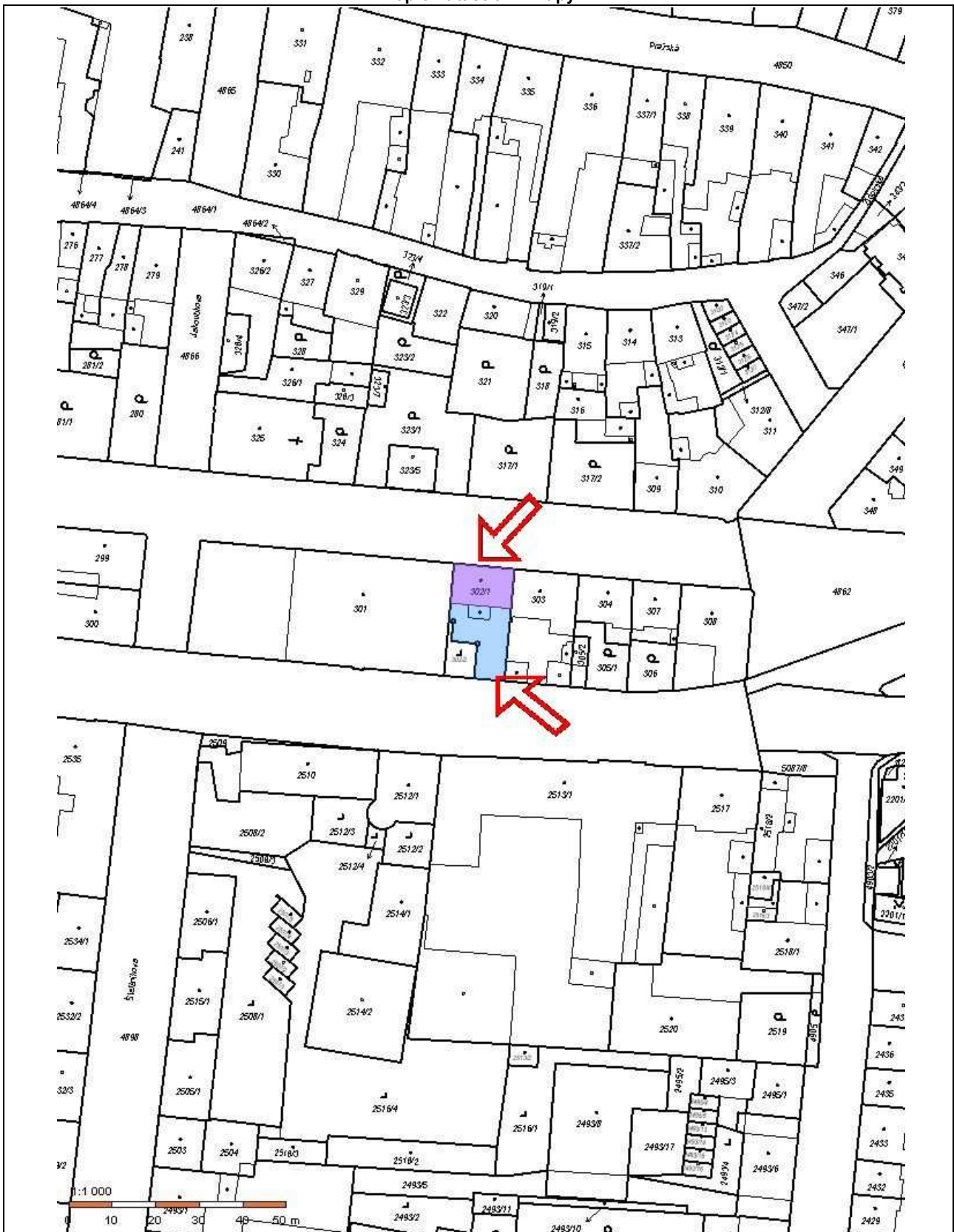
Vyhotovil:

ústecký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.12.2020 14:23:33

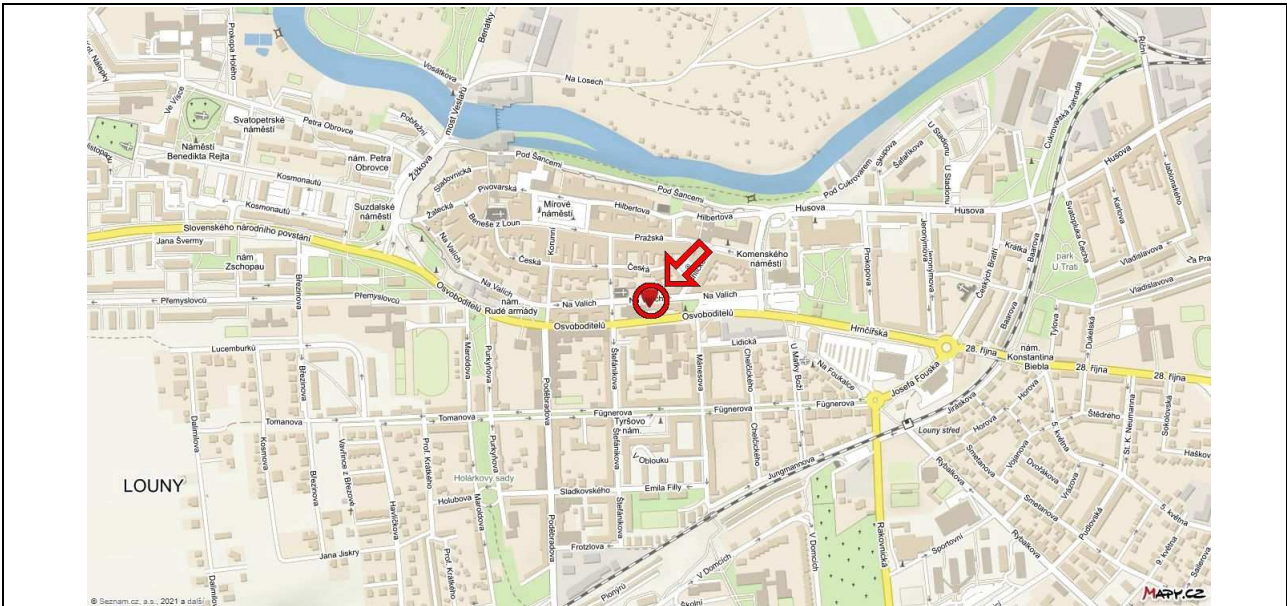
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 1

Kopie katastrální mapy

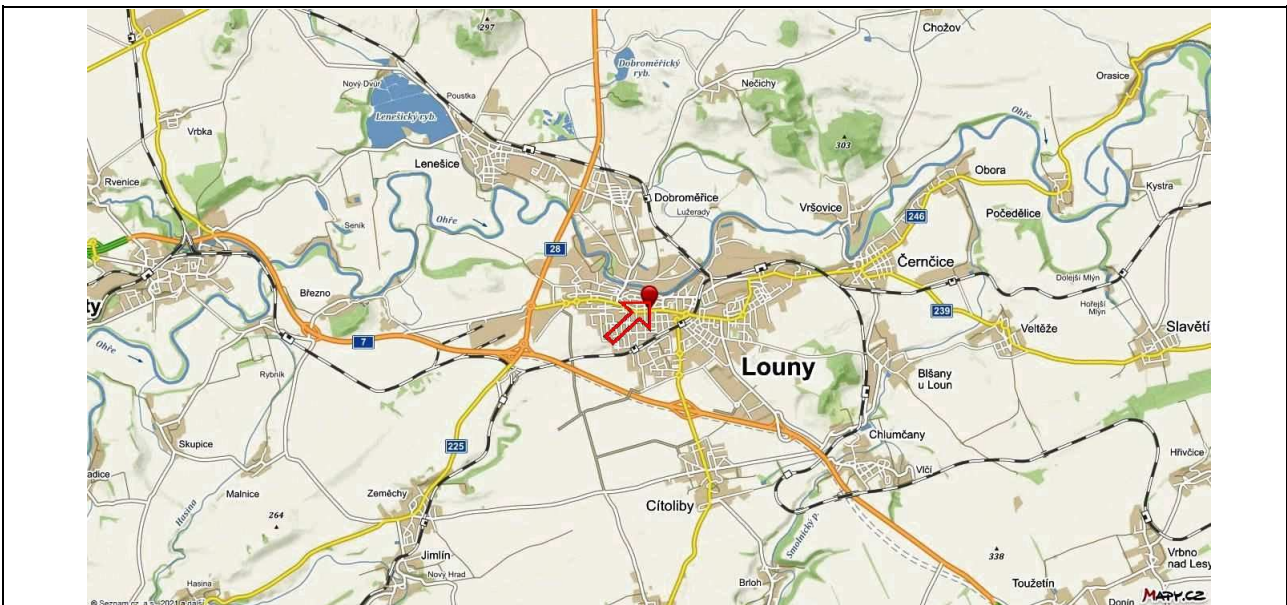


Pozemek p.č. 302/1 v k.ú. č. 687391

Poloha nemovitosti



poloha ve městě - ul. Na Valích - Osvoboditelů



celková situace

Foto - exteriéry



pohled z ul. Na Valích



pohled JV - z ulice Osvoboditelů



pohled ze dvora - J



dvůr

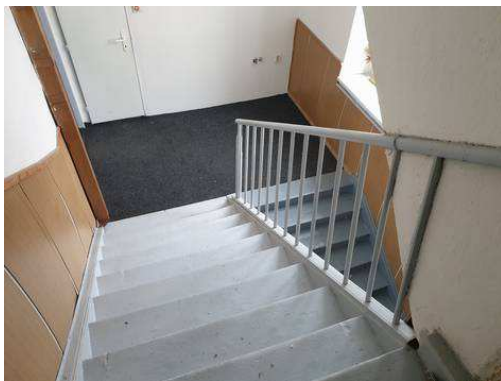


dvůr

Foto - interiery



půda



2. NP



kanceláře

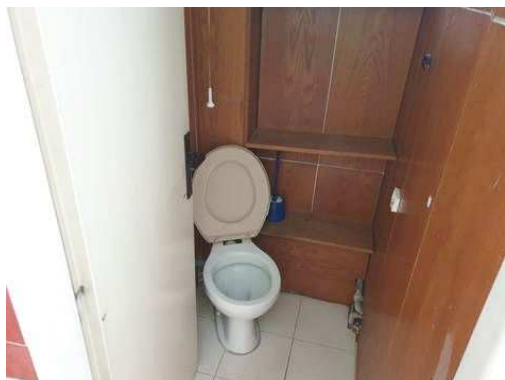


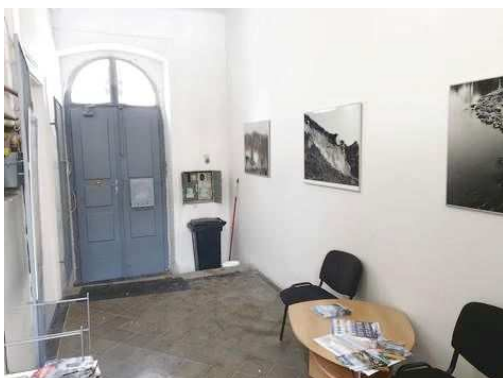
Foto - interiéry



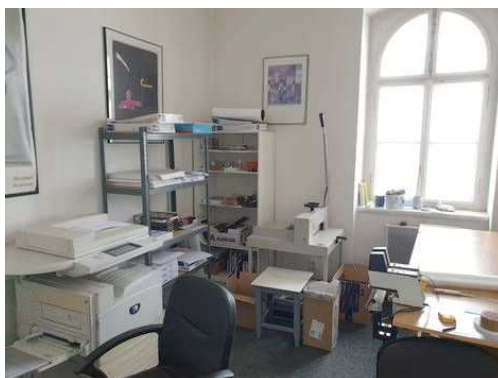
2. NP - karma v koupelně



1. NP - schod. hala-chodba



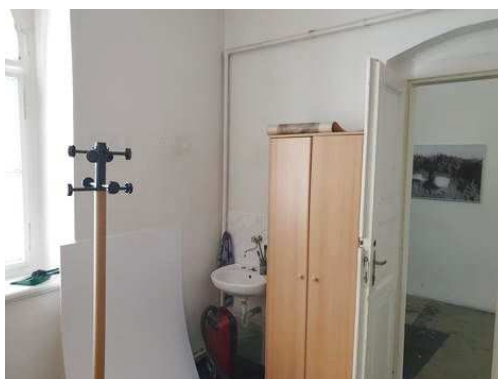
vstupní hala



kanceláře



kanceláře



kanceláře



veranda